

金山町 空家等対策計画

令和2年3月 策定

令和7年3月 改訂

山形県金山町

金山町空家等対策計画

目次

第1	計画の目的	P 2
1.	目的	
2.	計画の位置づけ	
第2	空き家の実態の把握	P 4
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	P17
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	P25
1.	相談体制の整備	
2.	空き家の早期発見	
3.	適切な管理の促進	
4.	管理不全空き家及び特定空き家等への対応	
5.	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。

金山町においては、平成25年3月19日に「金山町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、令和2年3月には「金山町空家等対策計画」を策定し、管理不全空家等に対して計画に基づいた指導を行いながら適正な管理を呼びかけるなど、空家等の問題解決に取り組んできました。

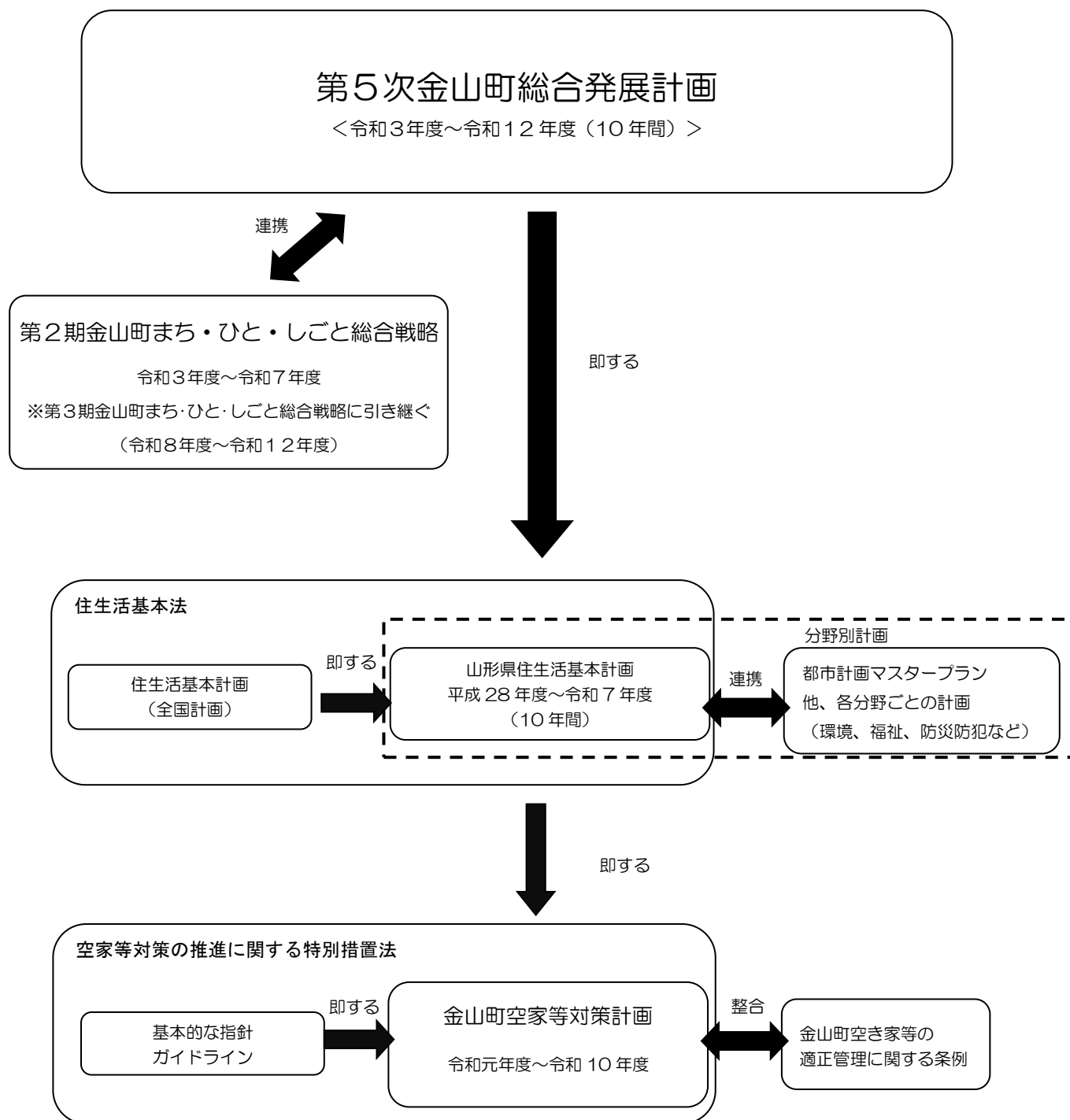
また、国では、生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が全面施行されました。

さらには、昨今の空き家等の増加を踏まえ、空き家等の発生抑制、利活用、除却等の取組を推進するため、特措法に基づき国が示す「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に持するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）等が改正（令和5年12月13日施行）されるとともに、空き家等の問題にも関連する所有者不明土地の問題解決に向け、土地基本法、不動産登記法及び民法が改正されています。

これらの経緯を踏まえ、空き家等対策をより一層推進していくことを目的とし、「金山町空家等対策計画」の一部を改定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項の規定に基づき、国土交通省による指針に即して定めたもので、本町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「金山町新総合発展計画」及び「山形県住生活基本計画」に即しており、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、金山町の総人口は昭和25年の10,299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。

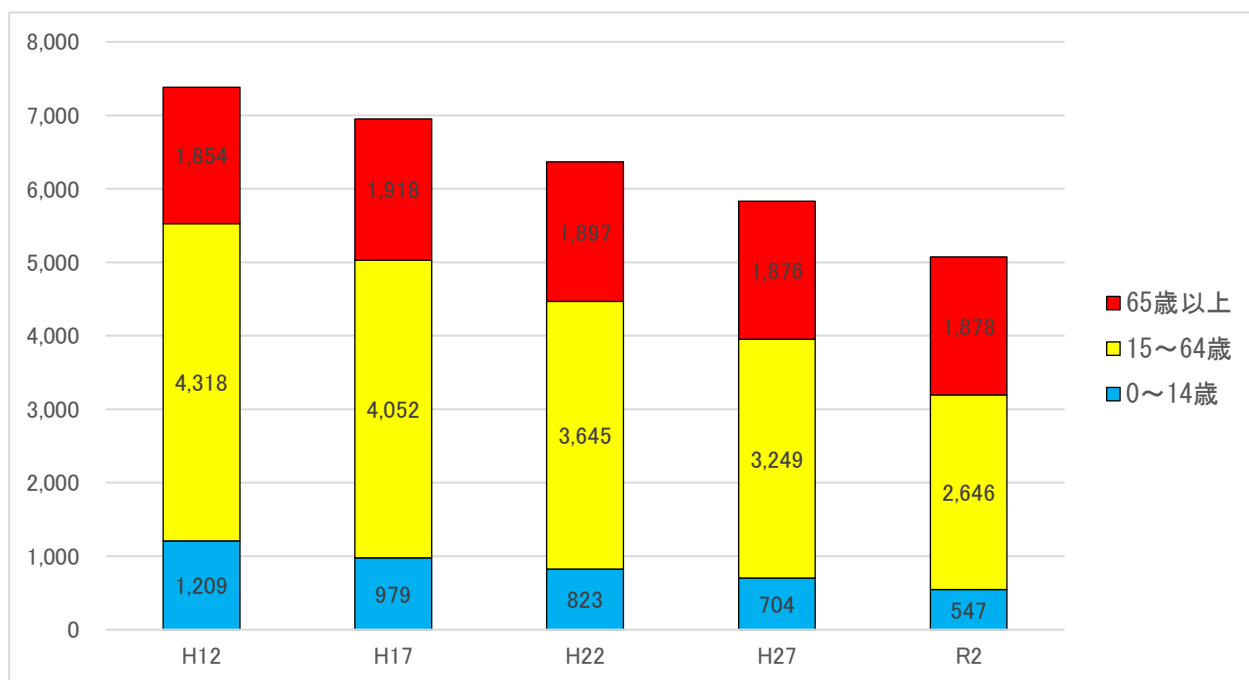
これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（老年人口）の人口が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が進展していることがわかります。

表1 ○金山町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 (年少人口)	1,209人 (16.4%)	979人 (14.1%)	823人 (12.9%)	704人 (12.1%)	547人 (10.8%)
15～64歳 (生産年齢人口)	4,318人 (58.5%)	4,052人 (58.3%)	3,645人 (57.3%)	3,249人 (55.7%)	2,646人 (52.2%)
65歳以上 (老年人口)	1,854人 (25.1%)	1,918人 (27.6%)	1,897人 (29.8%)	1,876人 (32.2%)	1,878人 (37.0%)

(出典：国勢調査)

図1 ○金山町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

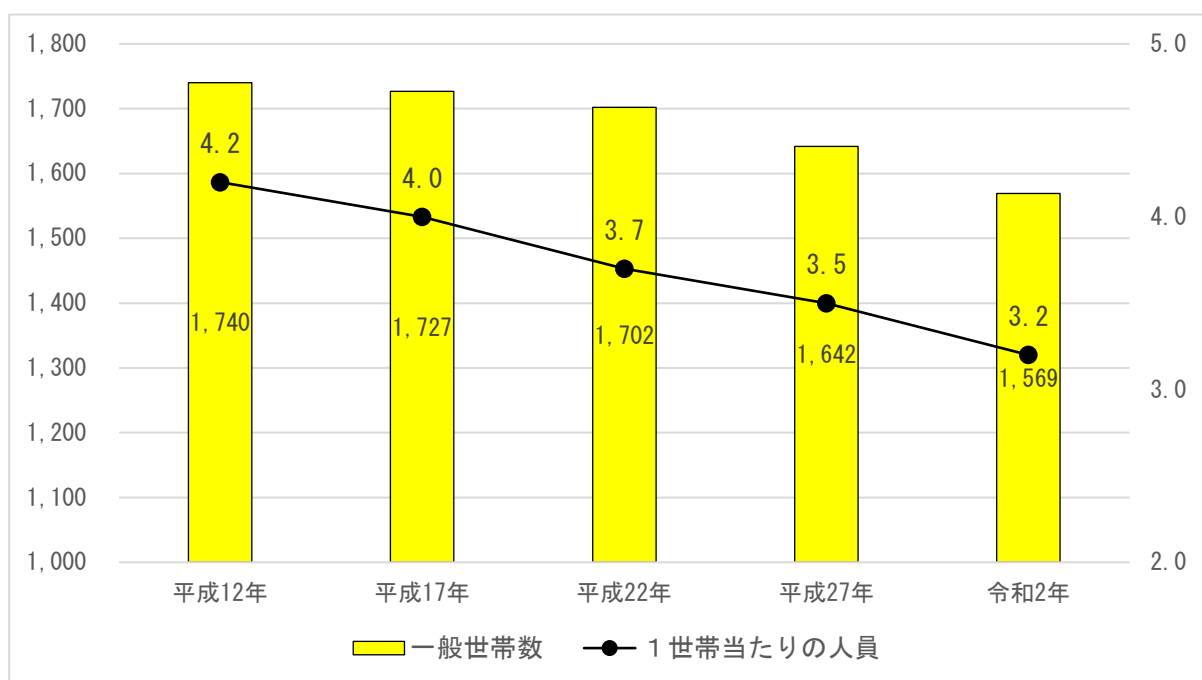
国勢調査によると、金山町の一般世帯数については減少傾向にあり、今後も減少していく見込みとなっています。山形県は1世帯あたりの人員が8回連続で全国1位と1世帯の人員は全国的に見て多くなっていますが、金山町で見ると、最近20年間で4.2人から3.2人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行しているのがわかります。

表2 ○金山町の世帯数及び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	1,740世帯	1,727世帯	1,702世帯	1,642世帯	1,569世帯
1世帯あたりの人員	4.2人	4.0人	3.7人	3.5人	3.2人

※ 1世帯あたりの人員は一般世帯における人員（出典：国勢調査）

図2 ○金山町の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移



ウ. 高齢者世帯の状況

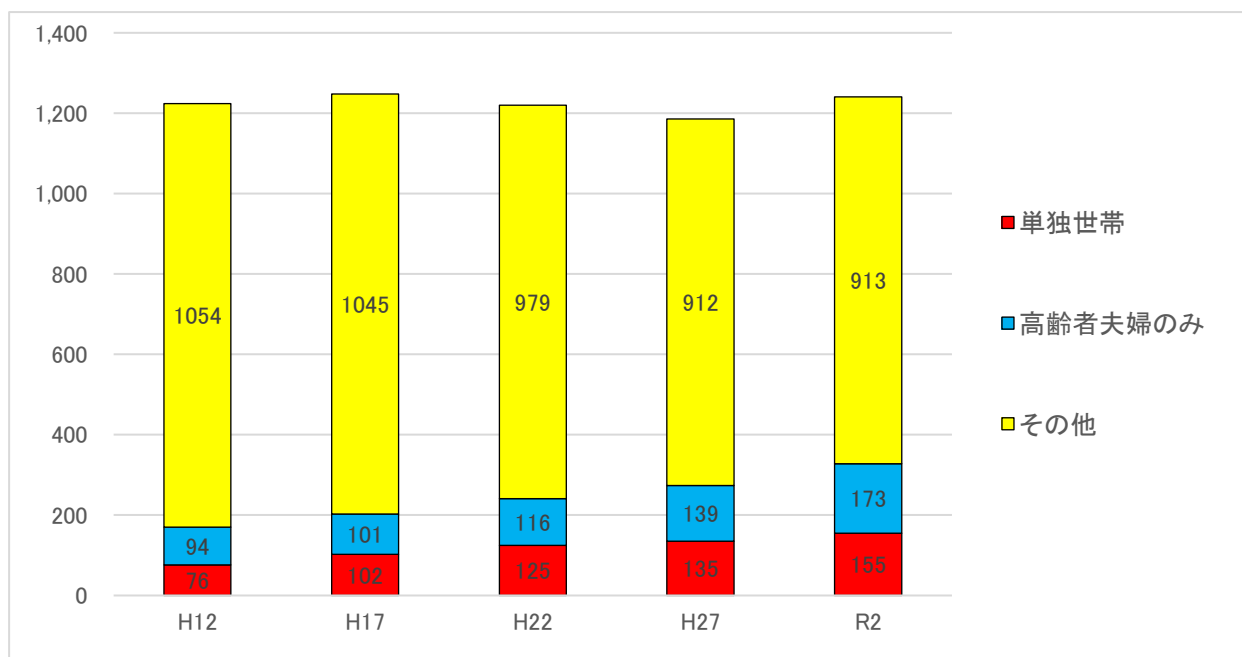
一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は令和2年時点では328戸となっており、平成12年調査時の170戸から大幅に増加しています。空き家の発生は入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

表3 ○金山町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	1,740世帯	1,727世帯	1,702世帯	1,642世帯	1,569世帯
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合)	1,224世帯 (70.3%)	1,248世帯 (72.3%)	1,220世帯 (71.7%)	1,186世帯 (72.2%)	1,241世帯 (79.0%)
単独世帯 (高齢者世帯に占める割合)	76世帯 (4.4%)	102世帯 (5.9%)	125世帯 (7.3%)	135世帯 (8.2%)	155世帯 (9.9%)
高齢夫婦のみ世帯 (高齢者世帯に占める割合)	94世帯 (5.4%)	101世帯 (5.8%)	116世帯 (6.8%)	139世帯 (8.5%)	173世帯 (11.0%)
その他 (高齢者世帯に占める割合)	1,054世帯 (60.6%)	1,045世帯 (60.5%)	979世帯 (57.5%)	912世帯 (55.5%)	913世帯 (58.1%)

※ 高齢夫婦とは、夫が65歳以上、妻が60歳以上の夫婦をいう（出典：国勢調査）

図3 ○金山町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）

令和5年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,502万戸、うち空き家は899万戸で、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。

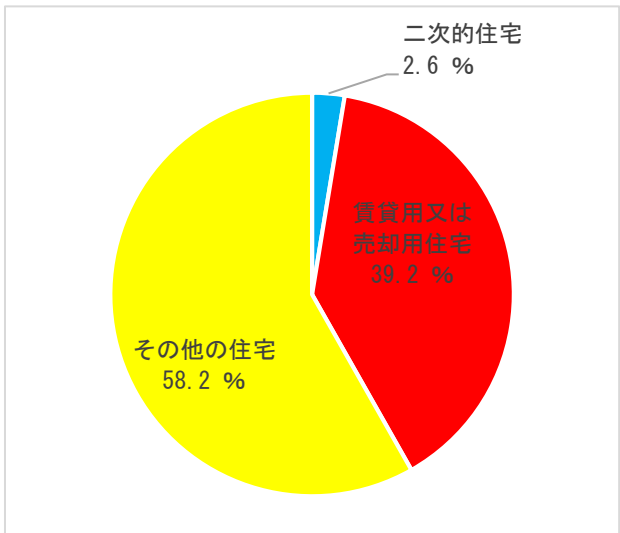
また、山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、今後さらに増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

表4 山形県の空き家率の推移

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
空き家率（山形県）	7.1%	9.6%	11.0%	10.7%	12.1%	13.5%
空き家率（全国平均）	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%

（出典：住宅・土地統計調査）

図4 ○山形県の空き家の種類ごとの割合

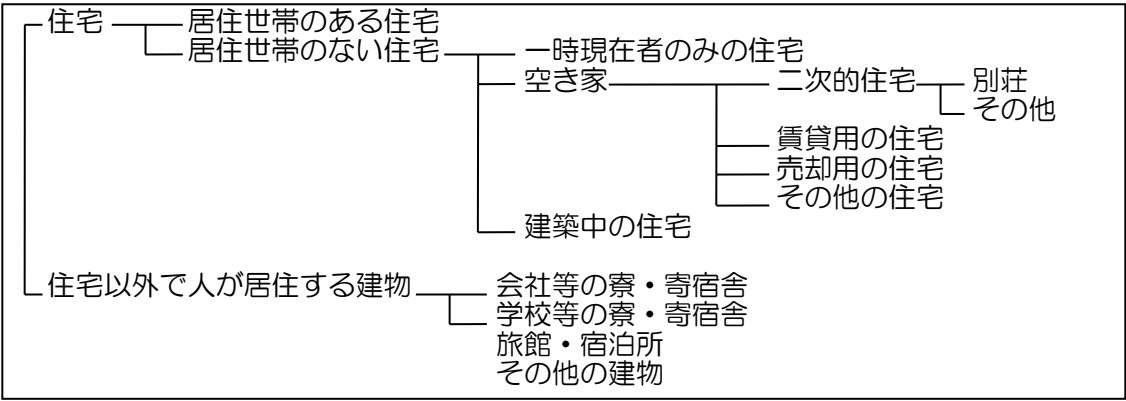


山形県空き家総数	61,700戸
二次的住宅数	1,600戸
別荘	600戸
その他	1,000戸
賃貸用の住宅	22,200戸
売却用の住宅	1,900戸
その他の住宅	35,900戸

※「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6年6月～令和7年1月

イ．調査範囲 金山町内全域

ウ．調査方法

地区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 (0点)	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 (1～49点)	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 (50～99点)	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) ※管理不全空き家等候補
D (100点以上)	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) ※特定空き家等候補

町が行った実態調査において、空き家等は121戸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Cランクが19戸、Dランクが18戸と、早急な対応が必要となる空き家が多く存在しています。また、少子高齢化の進展が早く、空き家は町内全域に点在しており、早急な対策が必要となっています。

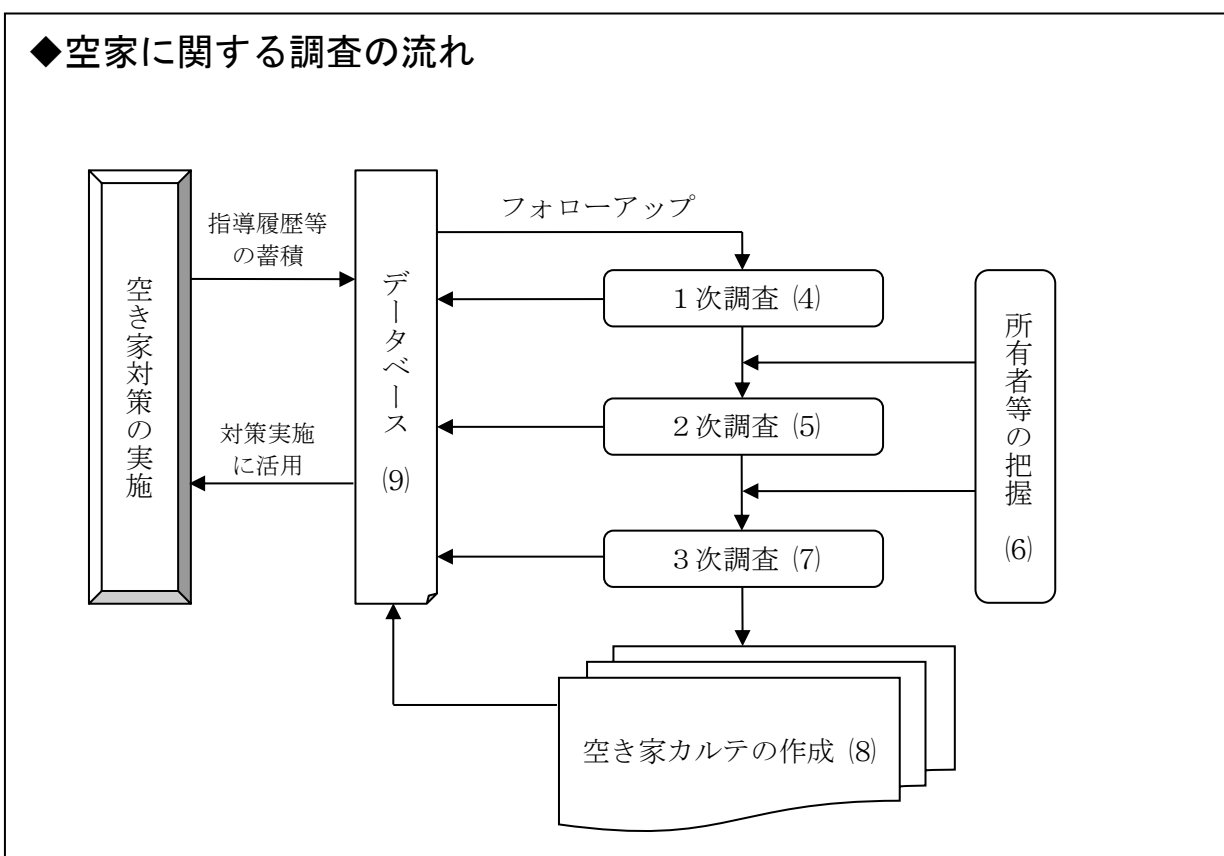
2. 空き家に関する調査について

(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1次調査、その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

調査は金山町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、併せて区長や民生委員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

- ・住宅地図情報
- ・水道閉栓情報（水道使用者情報）

(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、町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（公共料金メーターや郵便受け、表札、売買看板など）
- 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。

別記様式第1号

判定表（おもて）

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				
③	所在地									
④	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				
④	規模等	建築年	M・T・S・H・R			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	☐ その他 ()				
		建て方	☐ 戸建	☐ 長屋	☐ その他 ()					
		駐車場	☐ 有り	☐ 無し						
		接道状況	☐ 通	☐ 不通	(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							
	表札	☐ 無	☐ 有 (氏名:)	☐ 確認できない						
	雨戸・ブラインド	☐ 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										
判断項目		状態		例		点数				
(1) 建築物等の倒壊	イ. 建築物	建築物に傾斜等が見られる	・局所的に不同沈下等による沈下が見られる(建築物の一部が崩壊・崩落) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/80~1/20が目安) ・基礎(躯体)の一部が変形している。		50					
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している	・一翼して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる(建築物の通平が崩壊・崩落) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安) ・基礎全体(躯体)が著しく変形している。		100					
	ロ. 基礎・土台	小規模な修繕を要する損傷等がある	・ひび割れ、破損、腐食等が見られる(局所的、軽度)		25					
		大規模な修繕を要する損傷等がある	・ひび割れ、破損、腐食、構造部材同士のずれ等が見られる(全体、重度)		50					
		ハ. 門・塀・屋外階段	腐食・破損等がある	・ひび割れ、破損、腐食等が見られる		25				
			腐食・破損等により倒壊のおそれがある	・傾斜している又は既に一部倒壊している ・破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高い		50				
	(2) 落下・飛散	イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒	小規模・軽微な破損等がある	・軒裏材や端木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥離・浮き・変形、支持部材の破損、腐食等(一部)		25				
			大規模・著しい破損等がある	・屋根材の剥離・浮き・変形、破損(大規模) ・支持部材の破損、腐食等(全体)		50				
ロ. 外壁材		小規模・軽微な破損等がある	・壁材や支持部材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(一部) ・壁体を貫通する穴(小規模)		25					
		大規模・著しい破損等がある	・壁材や支持部材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(全体、大規模) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)		50					
ハ. 看板、手すり、バルコニー、その他突出物		腐食・破損等がある	・支持材や裏面材などに破損、腐食が見られる		15					
		腐食・破損等により剥離・転倒・脱落等のおそれがある	・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や裏面材などの破損、腐食により脱落等の可能性が高い		25					
(3) 擁壁		小規模な劣化等がある	・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が見られる ・擁壁の水抜き穴の塞がり等が著しく、排水不良が見られる		50					
		大規模な劣化等がある	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		100					
(4) 立木	管理の不足が見られる	・大枝の剪定、補強がされておらず、折れ又は腐朽が見られる		50						
	管理の不足により、倒壊や落下、飛散のおそれがある	・著しい立木の腐朽や幹の腐朽が見られる ・大枝の脱落又は飛散が見られる ・著しい大枝の折れ、又は腐朽が見られる		100						
項目 I ※1		☐ A (0点)		☐ B (1~49点)		☐ C (50~99点)		☐ D (100点以上)		
コメント欄										

判定表（うら）

[項目Ⅱ]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					
判断項目		「特定空家等」 状態		「管理不全空家等」 状態	
1. 石綿の飛散		☐	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	☐	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2. 健康被害の誘発	(1)汚水等	☐	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	☐	排水設備の破損等
		☐	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		
	(2)害虫等	☐	敷地から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	☐	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		☐	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生の恐れがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多数の腐敗したごみ等		
	(3)動物の糞尿等	☐	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	☐	駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞尿等が敷地等に認められる状態
		☐	著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの常態的な敷地等への動物の糞尿等		
[項目Ⅲ]適正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					
判断項目		「特定空家等」 状態		「管理不全空家等」 状態	
1. 建物の景観		☐	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	☐	屋根等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
2. 敷地の景観		☐	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	☐	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
[項目Ⅳ]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					
判断項目		「特定空家等」 状態		「管理不全空家等」 状態	
1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備	☐	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生	☐	排水設備の破損等又は排水切れ
		☐	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		
	動物の糞尿等またはごみ等	☐	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生	☐	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		☐	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等		
2. 不法侵入の発生		☐	不法侵入の形跡	☐	開口部等の破損等
	☐	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等			
3. 落雪による通行障害等の発生		☐	頻繁な落雪の形跡	☐	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
		☐	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の落雪又は雪庇		
		☐	落下おそれがあるほどの著しい雪止めの破損等		
4. 立木等による破損・通行障害等の発生		☐	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	☐	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
5. 動物等による騒音の発生		☐	著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物の敷地等への糞尿等	☐	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞尿等が敷地等に認められる状態
6. 動物等の侵入等の発生		☐	周辺へ侵入等が認められる動物等の敷地等への糞尿等	☐	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞尿等が敷地等に認められる状態
その他					
項目Ⅱ～Ⅳの状態に該当すると見なせる個別事案					
備考 (管理の状態など具体的に記載)					
項目Ⅱ～Ⅳ※2		☐ チェックあり ☐ チェックなし ☐ その他()			
「管理不全空家等」・「特定空家等」の判断※5		☐ 管理不全空家等※3		☐ 特定空家等※4	
		(判断理由)			

※1 項目Ⅰは、0ランク（50～99点）は「管理不全空家等」の候補、0ランク（100点以上）は「特定空家等」の候補となる

※2 項目Ⅱ～Ⅳは、一つでもチェックがある場合は「管理不全空家等」又は「特定空家等」の候補となる

※3 「管理不全空家等」は指導、勧告を行うことが可能

※4 「特定空家等」は助言・指導、勧告、命令、代執行などを行うことが可能

※5 項目Ⅰ～Ⅳの結果のほか、「周辺の状況による悪影響の程度」、「空家等の状況による悪影響の程度」、「危険等の切迫性」、「その他の状況も勘案した総合的な判断」も考慮し、総合的に判断

(7) 3次調査（所有者等の意向調査と建物の内部調査）

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、内部調査による建物の調査を実施し建物の詳細な状態を把握します。

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。

調査は町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. 建物の内部調査

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、所有者等立会いの下、町の技術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）

- ・ 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（リフォームの可否と費用）

(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、町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、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や民生委員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。

空き家カルテ



基本情報									
所在地		〒990-8570 山形市松波二丁目8-10			調査日		H28.12.5		
用途地域		第1種住居地域(80/40)		地区		敷地面積		185.52㎡	
構造		木造(在来軸組)		階数		床面積		80㎡	
				2階		2階		65㎡	
所有者		氏名	山形 太郎		住所		山形市緑町一丁目9-30		
		年齢	72歳		取得経緯等		S58年新築、H12年に購入、H24年まで居住		
		空き年数	2年6カ月		空き家理由		マンションを購入し引越したため		
		意向	売却・賃貸		条件等		売却希望:1000万円、家賃希望:3.5万円/月		

特記事項
★築150年の古民家で、再建築は不可能な物件。敷地内に座敷蔵もある。 ・現在の固定資産税の負担が大きいため、年内に売却又は賃貸を希望。 ・買主又は借主が見つからない場合は、寄付も検討。 ・賃貸の場合、借主は男性単身者以外を希望。 ・固定資産税が免除されれば、市に無償貸与も可能。

空き家カルテ作成イメージ

1. 劣化状況(外部)

部位		劣化事象の有無		写真No
外部	①基礎	■有リ (概要: ☐ 確認できない)	)	1-①-1,2,3
	②外壁・軒裏	■有リ (概要: ☐ 確認できない)	)	1-②-1,2,3,4
	③屋根	□有リ (概要: ☐ 確認できない)	)	-
	④バルコニー	□有リ (概要: ☐ 確認できない)	)	-
	⑤蟻害・腐朽	■有リ (概要: ☐ 確認できない)	)	-
写真				
No.1-①-1	No.1-①-2	No.1-①-3		
No.1-②-1	No.1-②-2	No.1-②-3	コメント	コメント
No.1-②-4			コメント	コメント
			コメント	コメント
			コメント	コメント

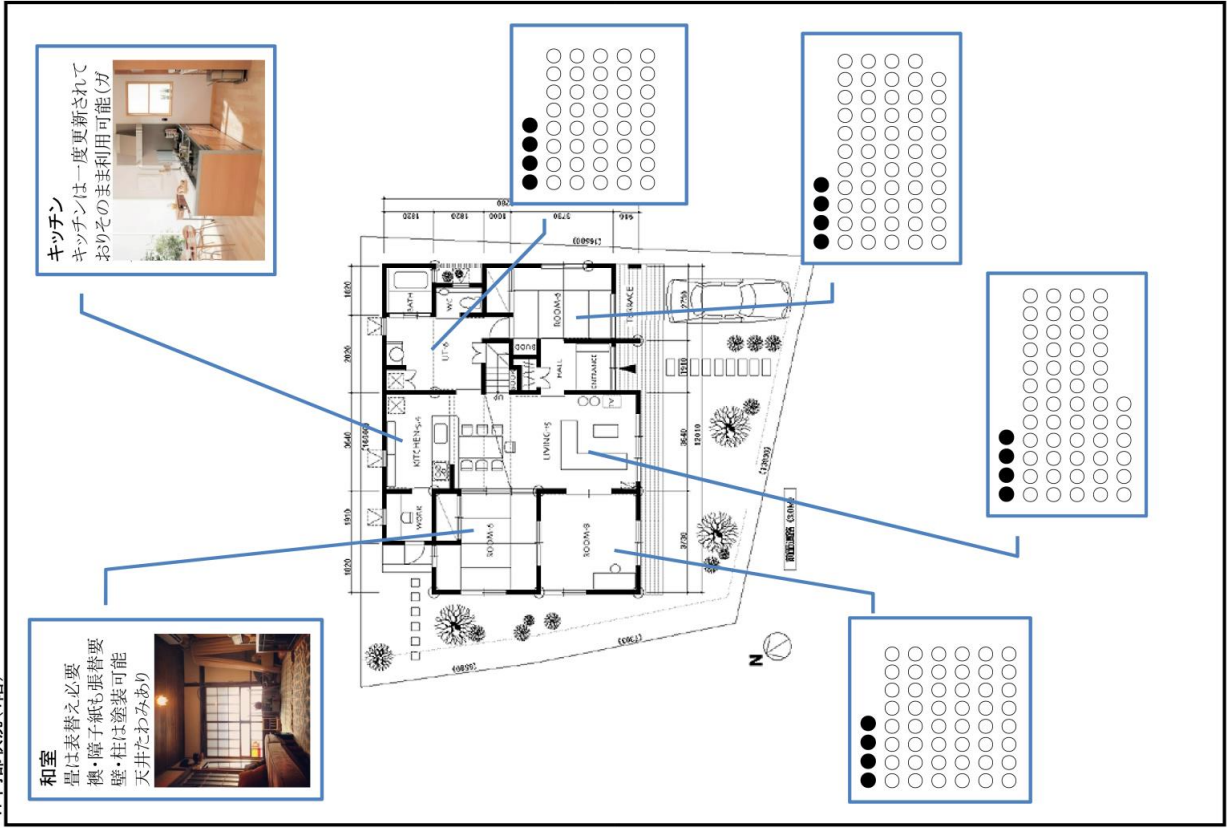
2. 劣化状況 (内部1階)

部位	劣化事象の有無	写真No
①天井・小屋裏	☐ 有り (概要: ☐ 確認できない)	2-①-1,2,3
②内壁・柱	☐ 有り (概要: ☐ 確認できない)	2-②-1,2,3,4
③床仕上	☐ 有り (概要: ☐ 確認できない)	
④土台・床組	☐ 有り (概要: ☐ 確認できない)	
⑤基礎	☐ 有り (概要: ☐ 確認できない)	
⑥給水・給湯	☐ 有り (概要: ☐ 確認できない)	
⑦排水管	☐ 有り (概要: ☐ 確認できない)	
⑧換気ダクト	☐ 有り (概要: ☐ 確認できない)	
⑨蟻害・腐朽	☐ 有り (概要: ☐ 確認できない)	

写真

No.2-①-1	No.2-①-2	No.2-①-3
コメント	コメント	コメント
No.2-②-1	No.2-②-2	No.2-②-3
コメント	コメント	コメント
No.2-②-4		
コメント	コメント	コメント
コメント	コメント	コメント

4. 内部状況 (1階)



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
環境整備課	・ 空家等対策計画の策定、改正 ・ 空き家対策庁内検討委員会、協議会の運営 ・ 空き家の実態調査、空き家台帳（カルテ）の作成 ・ 管理不全空き家への対応 ・ 特定空家等に対する措置 ・ 修景形成助成金に関すること ・ 空き家バンクの運営 ・ 景観に関すること ・ 衛生上有害な空き家（ごみ対策、動植物等）への対応 ・ 空き家等に隣接する道路の管理に関すること ・ 空き家のリフォーム活用に関すること ・ 空き家に関する相談対応（将来的な空き家を含む）
総合政策課	・ 移住・定住に関する相談対応 ・ 住替え希望者や移住者への空き家の情報提供 ・ 空き家の利活用対策に関すること ・ まちづくり施策との連携に関すること
町民税務課	・ 固定資産税に関すること ・ 納税義務者の変更に関すること ・ 住民基本台帳、戸籍に関すること ・ 防犯対策 ・ 災害発生時の対応
産業課	・ 空き家、空き店舗を活用して事業を行うものへの支援に関すること
健康福祉課	・ 一人暮らし高齢者等世帯の情報提供（施設入所等） ・ 民生委員との連携

(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「金山町空き家対策庁内検討委員会」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。

「金山町空き家対策庁内検討委員会」【構成員】

副町長、町民税務課長、総合政策課長、環境整備課長、産業課長、健康福祉課長

【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
- ・ 修景形成助成金要綱及び補助事業の活用について

(3) 空き家等対策協議会の設置

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。

「金山町空き家等対策協議会」【構成員】

金山町長、各地域代表、法務関係（弁護士、司法書士、行政書士など）
不動産関係（団体など）、建築（建築関係団体、建築士、学識経験者など）
福祉関係（社会福祉士等）、環境関係（景観、衛生、防災など）
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、改訂
- ・ 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
- ・ その他、空き家対策に関して必要な事項

(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。庁内で対応が困難なものについては、県の関連団体等と連携し、専門的な相談（法律相談、不動産に関する相談など）について解決を図り（表４－１）、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
- ・ 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. 地区・民生委員等

- ・ 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. 教育・福祉機関等

- ・ 空き家の新たな活用方法について

キ. 行政機関

- ・ 危険空き家に対する対応や防犯対策について

表 4－1 各種専門・関係団体との連携体制

名称	電話番号
■総合案内窓口	
山形県空き家活用支援協議会 空き家総合案内窓口 (山形県住宅供給公社 まちづくり推進課内)	0 2 3－6 7 9－5 2 5 5
■売買・賃貸、管理代行に関する相談	
公益社団法人山形県宅地建物取引業協会新庄支部	0 2 3 3－2 9－7 3 3 3
公益社団法人 全日本不動産協会山形県本部	0 2 3－6 5 5－0 1 0 0
■リフォームに関する相談	
【総合建設業】 一般社団法人 山形県建設業協会	0 2 3－6 4 1－0 3 2 8
【建築専門業】 一般社団法人 山形県建築協会	0 2 3－6 4 7－6 1 3 1
【建築士・設計】 一般社団法人 山形県建築士会	0 2 3－6 4 3－4 5 6 8
【設計・工事監理】 一般社団法人 山形県建築士事務所協会	0 2 3－6 1 5－4 7 3 9
■解体に関する相談	
一般社団法人 山形県解体工事業協会	0 2 3－6 4 4－9 9 0 0
■法律（相続、抵当など）に関する相談	
山形県弁護士会	0 2 3－6 2 2－2 2 3 4
山形県司法書士会	0 2 3－6 2 3－7 0 5 4
山形県行政書士会	0 2 3－6 4 2－5 4 8 7
東北税理士会山形県支部連合会	0 2 3－6 3 2－4 2 4 4
山形県土地家屋調査士会	0 2 3－6 3 2－0 8 4 2
一般社団法人 山形県不動産鑑定士協会 (月田不動産鑑定事務所内)	0 2 3－6 3 1－5 3 9 0
■登記窓口	
山形県地方法務局 新庄支局	0 2 3 3－2 2－7 5 2 8

令和 7 年 3 月現在

(5) 最上地域空き家活用促進協議会の設立

山形県、市町村、空き家対策エリアマネージャーの3者が連携し、最上地域における空き家の活用を促進することで、空き家の発生抑制と地域課題の解決につなげることを目的とした協議会が令和6年9月に設立されました。協議会の会員（構成員）は以下のとおりです。

また、協議会には、最上地域空き家活用促進協議会規約第6条により、ワーキンググループを設置することが可能であり、構成員は会員である団体に所属する担当者で構成されています。

「最上地域空き家対策促進協議会」【会員（構成員）】

○山形県（事務局）

最上総合支庁建設部

○市町村

新庄市（総合政策課、都市整備課）、金山町（総合政策課、環境整備課）、最上町（総務企画課）、舟形町（まちづくり課、地域整備課）、真室川町（企画課）、大蔵村（総務課、地域整備課）、鮭川村（むらづくり課）、戸沢村（まちづくり課、建設水道課）

※「最上地域空き家対策促進協議会」の構成員については課長級職員とする。

※「ワーキンググループ」の構成員については協議会員の団体に所属する担当者とする。

○関係団体

山形県空き家対策エリアマネージャー 一般社団法人温故知新

【協議事項】

- ・市町村及び市町村連携による空き家対策の施策検討
- ・地域課題に対応した民間による空き家活用の促進
- ・法制度等の活用事例や支援制度の情報共有
- ・その他、空き家の発生抑制と地域の課題解決を達するために必要な事項に関すること

(5)ー 1 期待される効果

(1)総合的な課題解決

複数の視点から課題を検討し、各市町村の地域課題解決策に加え、共通する包括的な解決策を見出すことができます。

(2)コスト削減と効率化

県と最上管内市町村、エリアマネージャーによる共同の事業実施や人材育成等によりコスト削減と効率的な事業展開が可能となります。

(3)地域における連携強化

地域全体として課題解決に取り組むことで、協議会と関係団体、民間企業、知己住民とのネットワーク形式や連携強化が図られ、相互支援体制が構築できます。

(4)持続可能な地域づくり

管内市町村が連携して空き家の活用や発生抑制の取組を進めることで、最上地域全体の魅力向上と関係人口の増加、持続可能な地域づくりが可能となります。

(5)ー 2 エリアマネージャーについて

(1) エリアマネージャーとは

空き家対策を継続していくためには、地域住民や市町村と連携し、空き家対策に取り組む人材が必要であり、エリアマネージャーは、活動エリアの市町村の意見を聞いて空き家対策に取り組むための民間人材（個人又は組織）です。

(2) 山形県エリアマネージャー認定制度

継続的な空き家対策実施のため、地域住民や市町村と連携して空き家対策に取り組む人材（個人又は組織）を認定し、活動を支援する制度として令和4年度に創設されました。

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、市町村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。

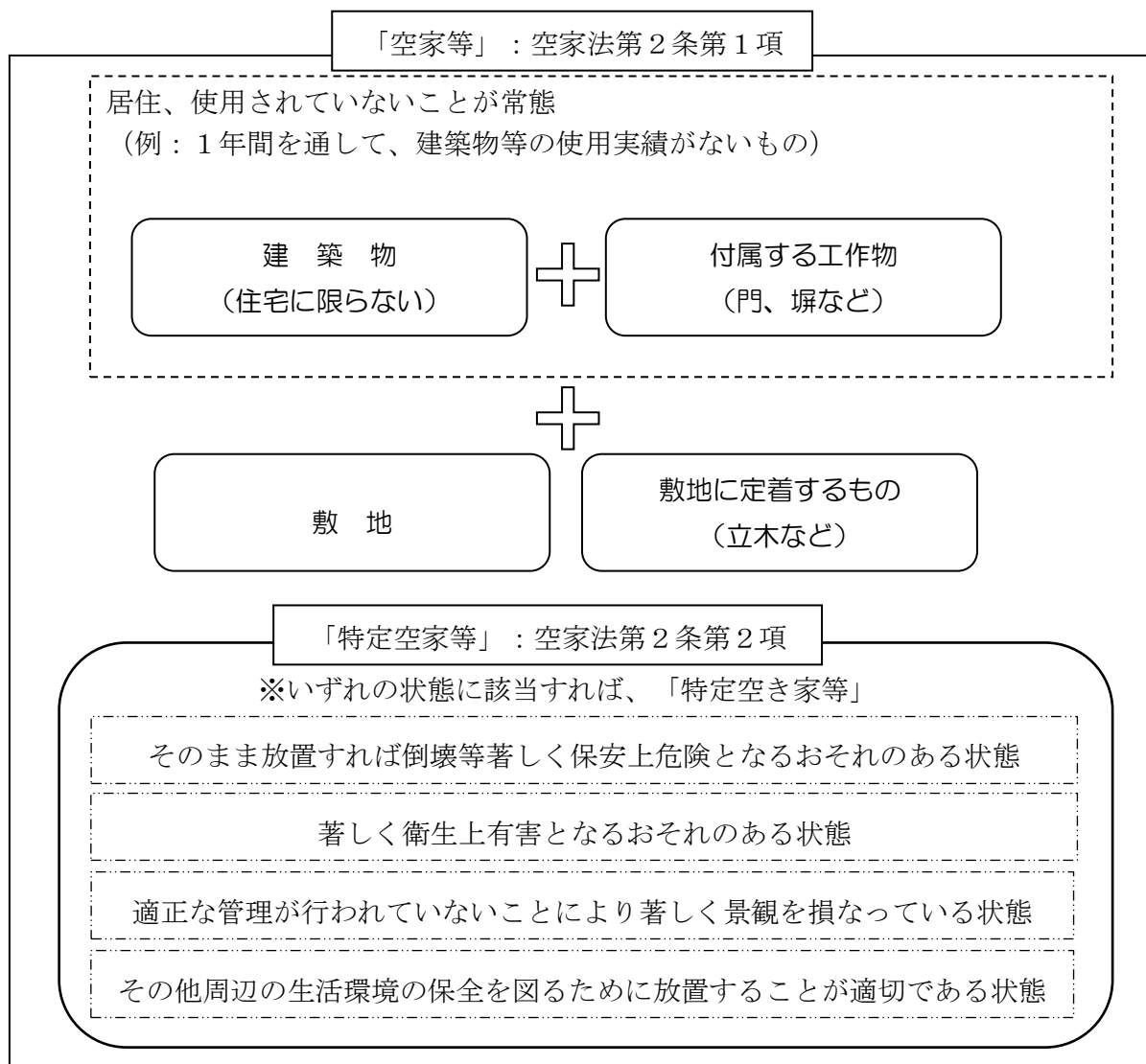
3. 対策の対象とする地区

金山町における空き家に関する対策の対象とする地区は、金山町全域とします。

4. 対象とする空き家の種類

金山町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。



5. 計画期間

計画の期間は、令和元年度から令和10年度の10年間とします。なお、空き家の状況、施策の検証や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を行います。

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環境整備課内に設置し、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。

「金山町空き家相談窓口」の概要

担 当 課	環境整備課
連 絡 先	0 2 3 3 - 5 2 - 2 1 1 1
相 談 時 間	毎週月～金 8時30分から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・空き地バンクについて ・住宅の住替えや移住に関すること ※移住関係は、担当課（総合政策課）へ繋ぐ。 ・空き家に関する市町村の施策に関すること ・将来的な空き家に関する相談に関すること ・その他空き家に関すること

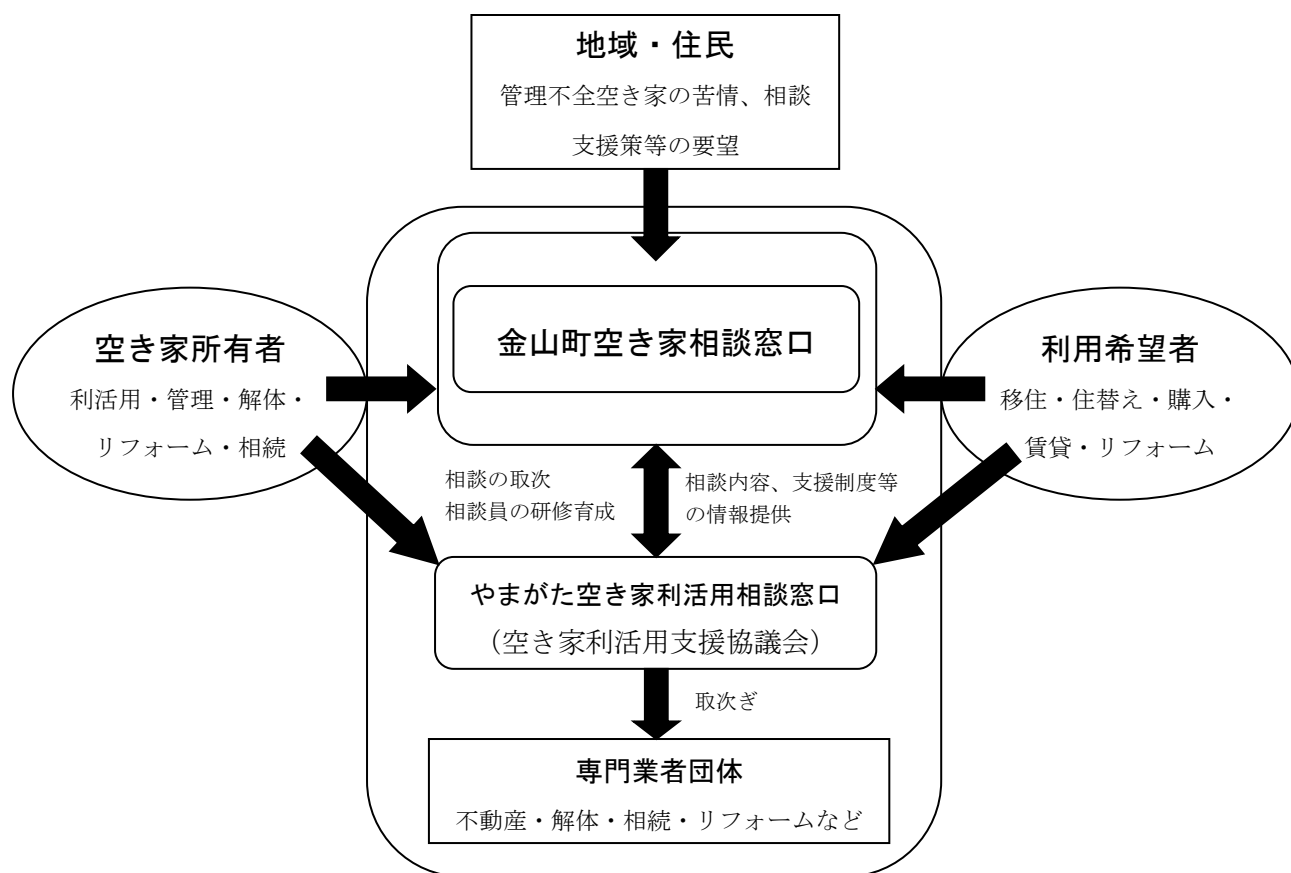
(2) やまがた空き家利活用相談窓口との連携

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. 空き家の早期発見

空家等の期間が長期化すると、相続の問題や、建物の腐朽・破損などにより、売却や賃貸、維持管理、除却等が困難となることから、早い段階で空き家の利活用促進を図ることが必要です。

空家等となったことを早期に発見するため、所有者が転居・死亡等の理由により、窓口に届け出る際（転出届、死亡届、水道閉栓届など）、建物の今後の利用について確認を行います。確認をした結果、空家等となる場合は、必要な情報（空き家バンク制度）、適正管理、各種支援制度など）を案内することで、早い段階での空家等の利活用、維持管理、除却を促します。あわせて、その建物について地域や近隣住民から問い合わせがあった場合に速やかに所有者等に連絡できるよう、本人や家族、管理予定者等の今後の連絡先などを聞き取りし記録します。

また、空き家管理の世代交代や所有者等の管理責任を明確化させるため、相続登記の必要性について指導し、司法書士や土地家屋調査士などへの相談を促します。

※空き家の発生が予想される手続き

手続き	根拠法令	備考
①死亡届	戸籍法第86条	②により把握可能な場合あり
②住民異動届	住民基本台帳法第23条	
③水道閉栓情報	金山町水道給水条例	
④相続人代表者指定（変更）届	地方税法第9条の2	②により把握可能
⑤介護保険 住所地特例適用届等	介護保険法第13条に係る条例等の届出	②により把握可能

※相続登記の義務化

令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化がなされた。相続によって不動産を取得した相続人は、「相続によって不動産を所得した日から3年以内」に、相続登記の申請をしなければならないこととされている。

2-(1)それぞれの手続きの概要

① 死亡届（戸籍法第86条）

家族や身内の方が亡くなった際に届け出る手続き。死亡届により、戸籍に死亡が記載され、住民票が消除される。

【戸籍法】

（死亡の届出）

第八十六条 死亡の届出は、届出義務者が、死亡の事実を知った日から七日以内（国外で死亡があつたときは、その事実を知った日から三箇月以内）に、これをしなければならない。

② 住民異動届（住民基本台帳法第23条）

住民票の住所を異動する際の転居届（市町村内の異動）、転出届（市町村をまたぐ異動）等の手続き。

【住民基本台帳法】

（転居届）

第二十三条 転居（一の市町村の区域内において住所を変更することをいう。以下この条において同じ。）をした者は、転居をした日から十四日以内に、次に掲げる事項を市町村長に届け出なければならない。

- 一 氏名
- 二 住所
- 三 転居をした年月日
- 四 従前の住所
- 五 世帯主についてはその旨、世帯主でない者については世帯主の氏名及び世帯主との続柄

（転出届）

第二十四条 転出をする者は、あらかじめ、その氏名、転出先及び転出の予定年月日を市町村長に届け出なければならない。

③ 給水装置使用中止（廃止）届

水道使用者が水道の使用をやめる際に届け出る手続き。

【金山町水道給水条例（参考）（抜粋）】

（水道の使用中止、変更等の届出）

第二十一条 水道の使用者当は、次の各号の一に該当するときは、あらかじめ、管理者に届け出なければならない。

（１）水道の使用をやめるとき。

④ 相続人代表者指定（変更）届（地方税法第9条の2）

亡くなられた納税義務者分の固定資産税納税通知書等の書類を受け取る相続人代表者の方を指定する際に届け出る手続き。

【地方税法（抜粋）】

（相続人からの徴収の手続）

第九条の二 納税者又は特別徴収義務者（以下本章（第十三条を除く。）においては、第十一条第一項に規定する第二次納税義務者及び第十六条第一項第六号に規定する保証人を含むものとする。）につき相続があつた場合において、その相続人が二人以上あるときは、これらの相続人は、そのうちから被相続人の地方団体の徴収金の賦課徴収（滞納処分を除く。）及び還付に関する書類を受領する代表者を指定することができる。この場合において、その指定をした相続人は、その旨を地方団体の長に届け出なければならない。

⑤ 介護保険 住所地特例適用届等（介護保険法第13条に係る市町村条例等の届出）

特別養護老人ホームなどの介護保険施設に入所し、住所を施設の所在地に変更した場合は、住所変更前の市町村を保険者とする特例が設けられており、これを「住所地特例制度」という。住所地特例適用届等は、住所地特例対象施設に住所地特例者が入所（入居）・退所（退居）の際に届け出る手続き。

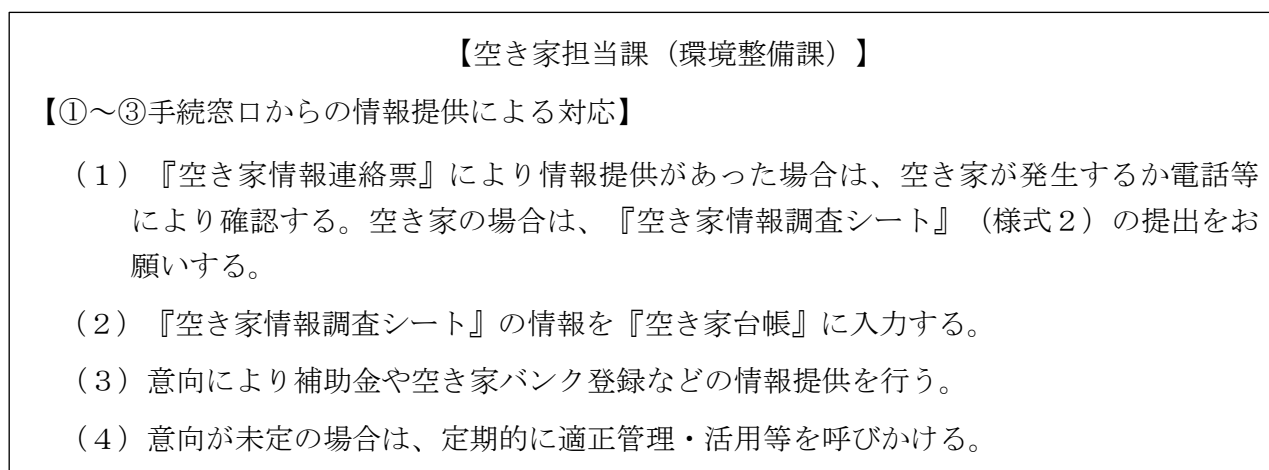
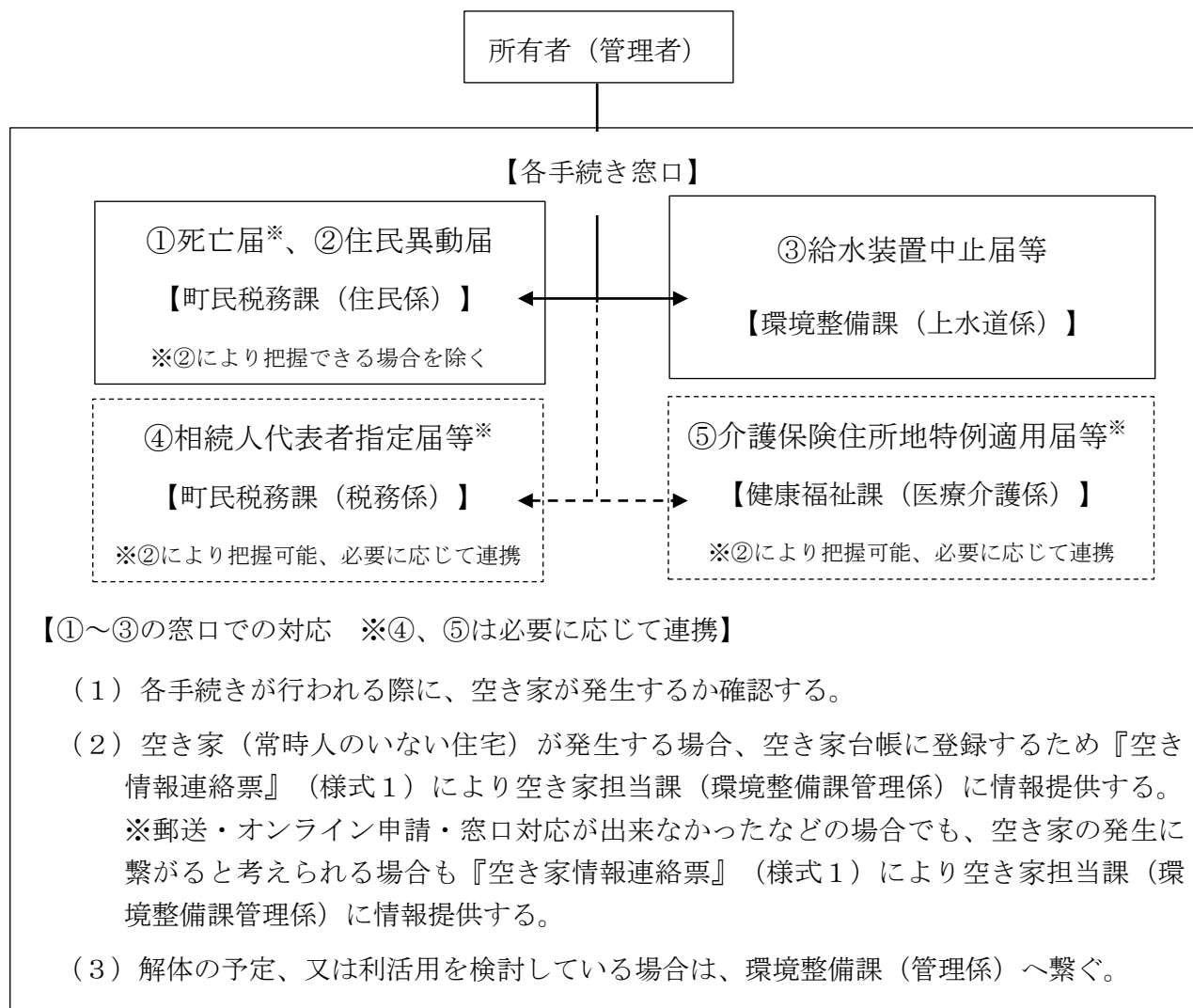
【金山町介護保険条例の施行に関する条例（参考）（抜粋）】

（住所地特例に関する届出）

第三条 被保険者が、住所地特例被保険者（介護保険法（平成 9 年法律第 123 号。以下「法」という。）第 13 条第 1 項本文に規定する者又は同条第 2 項各号に掲げる者をいう。以下「住所地特例被保険者」という。）に該当するに至ったとき又は住所地特例被保険者に該当しなくなつたときは、介護保険住所地特例適用・変更・終了届（様式第 2 号）にその事実が確認できる書類等を添えて、町長に届け出なければならない。

2-(2) 新規空き家情報を把握するまでの流れ（フロー図）

事前の取り決めに従い、関係係から空き家担当係に情報提供を行う。



(様式1)

空き家情報連絡票

下記の手続きが行われたため、情報を提供します。

※関係課記入

手続き名称	
提出日	令和 年 月 日
届出者等氏名	
届出者住所	〒
届出者連絡先	電話番号：
備考	(届出等の概要)
担当課(係)	
担当者	

※空き家担当課記入

連絡票受取日	
対応日	
対応内容	

空き家情報調査シート

本シートは、空き家等の活用の推進、適正な管理、防犯、防災を目的に調査するものです。

※本シートの情報は、上記目的に関する以外には使用しません。

※記入事項については、可能な限りご記入をお願いします。

フリガナ			住所	〒	
記入者氏名					
所有者の父母・祖父母 所有者の兄弟姉妹 所有者（本人） 子 孫 配偶者 ※所有者との関係 (○で囲んでください)					
連絡先	電話			連絡可能時間帯	時～ 時
	メール			ファックス	
空家等の所在地	金山町大字				
用途	☐ 一戸建て住宅 ☐ 共同住宅 ☐ 店舗付き住宅 ☐ 土地のみ ☐ その他 ()				
構造	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ その他 () ☐ 不明			階数	階
築年数	築	年程度 ()	年建築)	空き家期間	年程度
所有者	該当する箇所に○を付けてください				
	建物	氏名： 登記：登記されている ・ 登記されていない ・ 不明			
	土地	氏名：建物と同じ ・ 他 () 記入者との関係：建物と同じ ・ 借地 ・ 他 () 登記：登記されている ・ 登記されていない ・ 不明			
意向 ☒ を記入してください	☐ 活用	☐ 民間の不動産会社に売買又は賃貸を依頼予定。 ☐ 売買 ☐ 賃貸 ☐ 金山町空き家・空き地バンク登録希望（無料で登録ができます）			
	☐ 解体	建物の解体工事への支援があります。※担当係までご相談ください。			
	☐ 未定	年1回、今後のご意向や適正管理等についてのご連絡をいたします。			
	☐ その他 ()				
	その他 (ご意見・ご要望など)				

3. 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

(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。

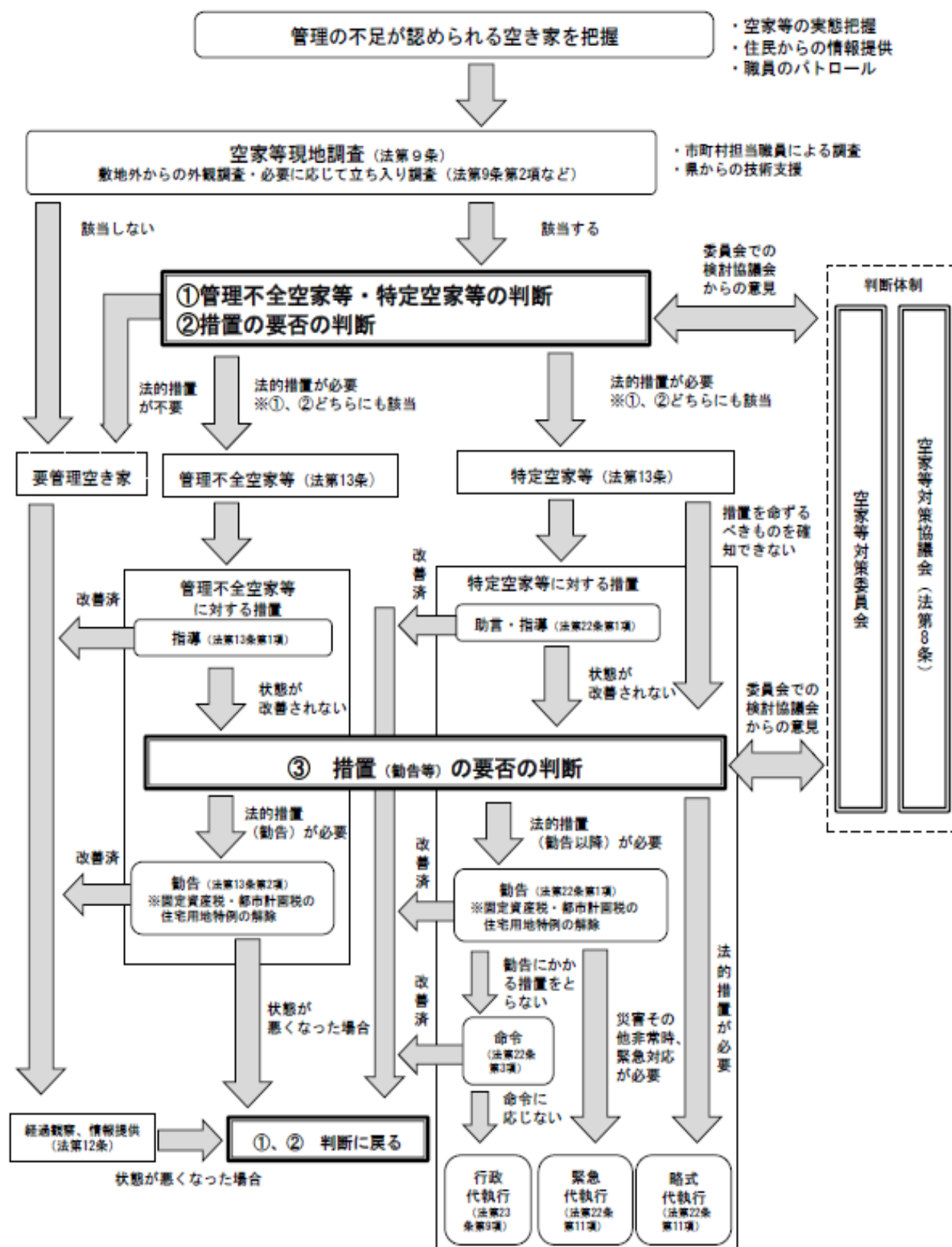
- ・管理サービスの情報提供
(シルバー人材センターなど、管理サービスや雪下ろしサービスを実施している事業者の情報を提供)
- ・地区や民生委員等との情報共有体制を整え、町外の空き家所有者等への情報提供

4. 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次の通りです。

◆管理不全空き家に対する対応の流れ



※応急措置（金山町空き家等適正管理に関する条例第11条）

空き家等の危害又は損害の拡大を防ぐため、必要な最小限の措置を講じる

(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、町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、「金山町空き家等の適正管理に関する条例」第11条による応急措置を実施します。応急措置の実施は協議会の意見を聴いた上で行い、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ことができるものとします。

(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。

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山形県空き家対策連絡調整会議が策定した「特定空き家等」に関する判断の手引きを活用します。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総合的に判断します。

※「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（法第22条第10項）

町長は、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。

カ. 緊急代執行（法第22条第11項）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、当該特定空家等に関し緊急に除却等の措置をとる必要があると認められるときで、勧告以降の措置を命ずるいとまがない時は、命令対象者の負担において、命令の措置を所有者の代わりに行います。

5. 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、金山町修景形成助成金の活用を促します。

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

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、国交省の社会資本整備総合交付金などの活用を検討しながら、空き家の除去及び跡地の活用を図ることを検討します。

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、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、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・空き地のマッチング支援

ア. 空き家・空き地バンクの設置

空き家・空き地の流通を促すため、空き家・空き地バンク制度を運営します。

空き家・空き地バンクの概要

設 置 場 所	環境整備課
空き家・空き地バンク の概要	①空き家・空き地物件の把握 (空き家・空き地カルテの作成) ③空き家・空き地の登録 空き家・空き地バンク (市町村) 空き家・空き地カルテ 利用者リスト ②利用希望者の把握 (利用者リストの作成) ④物件情報を提供 空き家・空き地所有者 (貸主・売主) ⑤連絡・調整 ⑥契約 利用希望者 (借主・買主) 不動産団体 (斡旋)
目 的	町内での住替えの促進（空き家・空き地の所有者と利用希望者のマッチング支援） 町からの移住・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（住宅に限らない）及び空き地（地目が宅地であるもの）
空き家物件の把握	①空き家・空き地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・空き地バンクの登録を促します
利用希望者の把握	②空き家・空き地バンク物件の利用が想定される、若者世帯、子育て世帯などを対象とし、利用希望者を把握するための調査を行い、利用希望者リストを作成します
空 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・空き地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・空き地バンクへ物件を登録します
情 報 の 提 供	④空き家・空き地バンクに登録された物件は町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、当事者間で調整し、物件を確認します
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)

イ. 空き家・空き地バンクの活用の促進

空き家・空き地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。金山町では、空き家・空き地バンクへの登録を促進するため、以下の取組みを検討します。

- ・ 空き家や空き地の所有者に対する啓発活動
(広報、回覧板、イベントなどで利活用を啓発)
- ・ 空き家・空き地バンクの周知活動
(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回覧)
- ・ 空き家や空き地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・空き地バンク登録への助成制度の周知
(リフォーム費用補助)
- ・ 利用者リストの作成
(利用希望者リストを作成し、物件の調査に活用)

(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、以下の取り組みを検討します。

- ・ 中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
- ・ 家財の片付け費用の補助
- ・ 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上乗せ補助、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支援を検討します。

(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を把握することにより、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、町や地区において活用を検討します。

なお、町による利活用については空き家等対策協議会の意見を踏まえながら、空き家対策庁内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。

(6) 空き家バンク事業の委託

民間企業又は山形県エリアマネージャーへ空き家バンクの運営を委託し、地域住民との連携を通して「建物の利活用」や「早期の空き家の流通」を促進し、地域活性化及び地域価値向上を図ります。

委託内容等

- ・ 空き家バンクの運営（ホームページ掲載、物件管理、マッチング）
- ・ 空き家の掘り起こし（アンケート、ヒアリング、物件調査）
- ・ 地域課題に即した空き家の活用法の促進
- ・ その他

金山町空き家等対策協議会設置要綱

令和2年2月26日金山町告示第3号

(設置)

第1条 空き家等の適正な管理及び利活用の促進を図るため、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「法」という。）第7条の規定に基づき、金山町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第6条に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等に関すること。
- (3) その他空き家等対策の推進に関し、町長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、委員14人以内をもって組織する。

- 2 委員は、法第7条第2項に定める者のうちから、町長が委嘱する。

(任期等)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 特定の職により委嘱された委員は、任期満了前において当該職を失ったときは、委員の職を失うものとする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、会長は副町長を充て、副会長にあっては会長の指名により定めるものとする。

- 2 会長は会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見聴取等)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、町民税務課くらし安全係において処理する。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

金山町空き家等の適正管理に関する条例

平成25年3月19日金山町条例第1号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し所有者等の責務を明確にするとともに、空き家等が放置され管理不全な状態になることを防止することにより、町民等の安全・安心の確保と景観や生活環境の保全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 町内に所在する建築物及びその他の工作物で、現に人が居住せず、若しくは使用していないもの又は人が居住せず、若しくは使用していないものと同様の状態あるもの及びその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 適正に管理されていないため、老朽化又は風雨、降雪その他の自然現象による空き家等の倒壊、空き家等の建築資材等の飛散若しくは剥落又は空き家等からの落雪によって、人の生命若しくは身体に危険を及ぼし、又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態をいう。
- (3) 所有者等 空き家等の所有者、管理者、占有者及び相続人等空き家等を管理すべき者をいう。
- (4) 町民等 町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤、通学する者をいう。

(民事による解決との関係)

第3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当該空き家等が管理不全な状態にあることにより被害を受け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。

(町の責務)

第4条 町は、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。

(町民等による情報提供)

第6条 町民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めたときは、速やかに町にその情報を

提供することができる。

- 2 町民等は、管理不全な状態にある空き家等が、暴風、豪雪等により人の生命、身体又は財産に対し危害が切迫した状態にあると認めたときは、直ちにその状態を町に提供することができる。

(空き家等の調査)

第7条 町長は、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 町長は、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、町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。

(安全確認及び立入調査等)

第8条 町長は、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安全確認を所有者等に求め、さらに同意を得たうえで、その空き家等に職員が立ち入り、必要な調査をさせることができる。この場合において、調査に必要があると認めたときは、専門的な知識を有する者を同行させ、客観的な判断を求めることができる。

- 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。

(助言及び指導)

第9条 町長は、前2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、当該空き家の所有者等に対し、空き家等を適正に管理するよう助言又は指導することができる。

(勧告)

第10条 町長は、前条の規定による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、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。

(応急措置)

第11条 町長は、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、必要な最小限の措置（以下「応急措置」という。）を講ずることができる。

- 2 町長は、前項の規定により応急措置を講じようとするときは、応急措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知しなければならない。

- 3 町長は、第1項の応急措置を講じた場合において、当該空き家等の所有者等を過失なくして通知

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 町長は、第1項の規定による応急措置に要した費用を、当該空き家等の所有者等に請求し徴収することができる。

(関係機関との連携)

第12条 町長は、緊急を要する場合は、町の区域を管轄する警察その他関係機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年十一月二十七法律第二百二十七号

(定義)

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。第十四条第二項において同じ。）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的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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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）

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築す

る建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項について

は、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

1 0 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

1 3 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。

1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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つ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特

定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について

空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者と」、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の

規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二條 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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があつた場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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で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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。