

米沢市 空家等対策計画 (中間見直し)



米沢市

平成30年3月

令和5年6月改定

米沢市空家等対策計画

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と課題	4
1.	空き家の現状	4
2.	実態調査について	7
3.	実態調査の結果	11
4.	所有者等アンケート調査結果	13
5.	本市における空き家の現状と課題	17
第3	対策の実施体制と方針	19
1.	対策の実施体制	19
2.	対策の方針	22
3.	対策の対象とする地区	22
4.	対象とする空き家の種類	23
5.	計画期間	23
第4	具体的な対策	24
1.	相談体制の整備	24
2.	適切な管理の促進及び空き家の発生予防	26
3.	管理不全空き家及び特定空き家等への対応	27
4.	空き家の利活用	31
5.	対策実施による目標値	35

空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月26日全面施行）

指針：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（総務省・国交省）

ガイドライン：「特定空き家等に対する措置」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）

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（立木その他のほかの土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

空き家：空家等と同義。空家法以外の部分については空き家という表現で統一している。

管理不全空き家：管理が行き届いていない空き家。特定空き家等よりも広義

特定空き家等：（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恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家

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

所有者等：（空家法第3条）空家等（又は空き家）の所有者又は管理者

協議会：（空家法第7条）空家等対策計画の作成及び変更ならびに実施に関する協議を行うための協議会

委員会：法的組織ではない任意の組織である、市の関係課による検討委員会。庁内の意思決定と連絡調整を行う。

第1 計画の目的

1. 目的

近年、人口減少、少子高齢化、核家族化等を原因として、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、老朽化や雪害による倒壊などで、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。

こうしたなか、米沢市においては、生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図ることを目的とし、平成25年6月28日に「米沢市家屋等の安全管理に関する条例」（以下「条例」という。）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、空家等の問題に取り組んできました。

また、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。）が全面施行されたことにより、空家等の所有者には適切な管理の責務、市町村には空家等に関する対策の実施と必要な措置を講じる責務が示され、空家等がもたらす問題への総合的な対応が求められることになりました。

一方、空き家は、個人所有の財産であるため、行政の権限が及ぶ範囲が限られており、所有者の特定が困難で、解決に多大な時間と労力が必要な場合や、解決が困難な場合が多く存在します。今後も増加することが予想される空き家の問題に対して、有効かつ効率的に対策を実施するためには、行政のみではなく、空家等の所有者、町内会等の地域組織、不動産や法務関係の団体等が連携を図り、協力体制を構築し、官民一体となった取組が必要となります。

以上の経緯を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に進めることで、市民等の安全安心で良好な生活環境を確保することを目的とし、「米沢市空家等対策計画」をここに定めます。

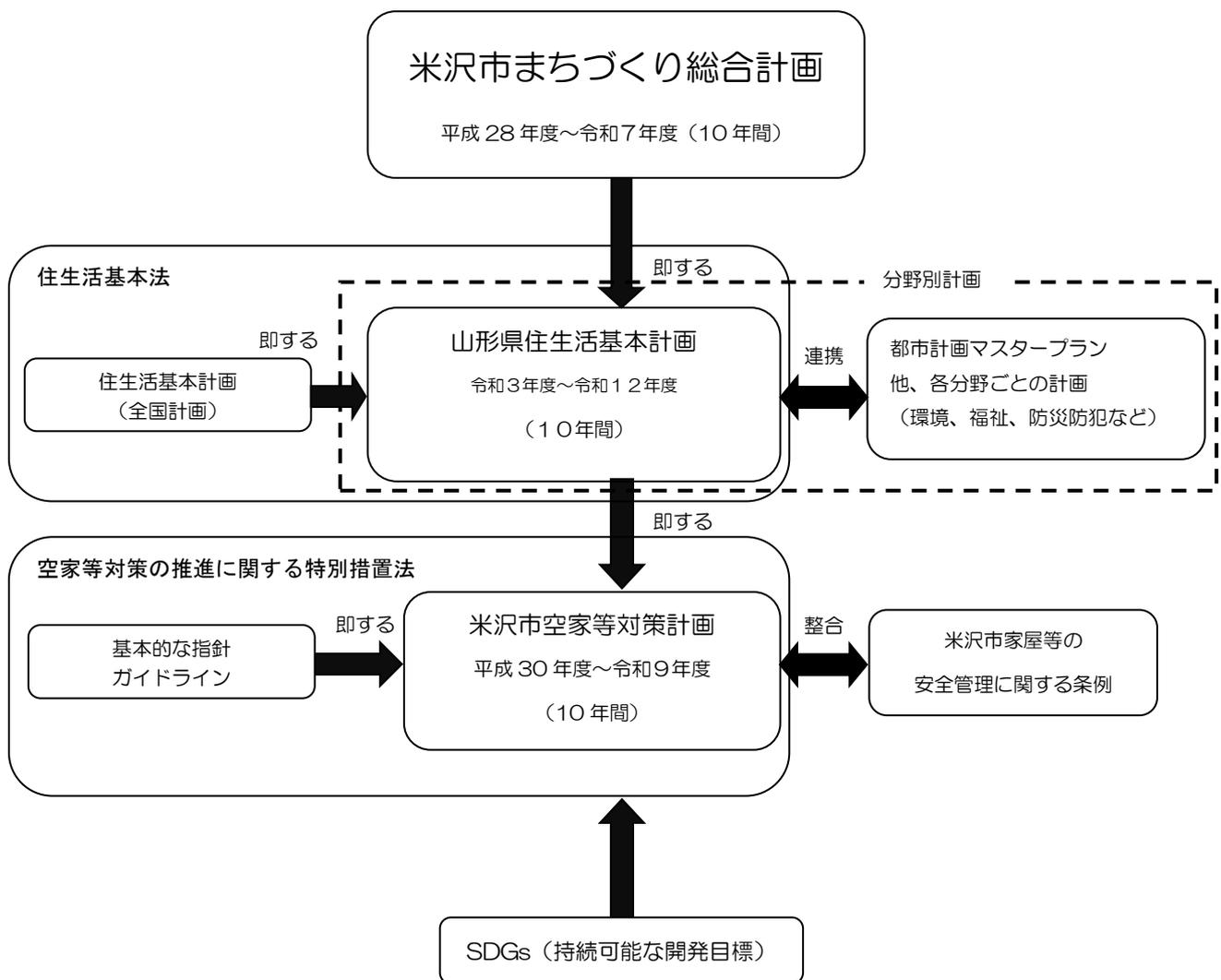
1-2. 計画の改定について

本市は、平成30年3月に策定した本計画に基づき、積極的な空家等対策に取り組んでいますが、計画の中間年（策定5年後）であることから、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。

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「米沢市まちづくり総合計画」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を進めるものとします。

また、SDGs（持続可能な開発目標）を構成する17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の2目標について特に関連性が深く、計画を推進することにより、これらの目標の達成及び持続可能でよりよい社会の実現を目指します。



第2 空き家の実態の把握と課題

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、米沢市の総人口は平成7年の95,592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）の割合が減少する一方、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。

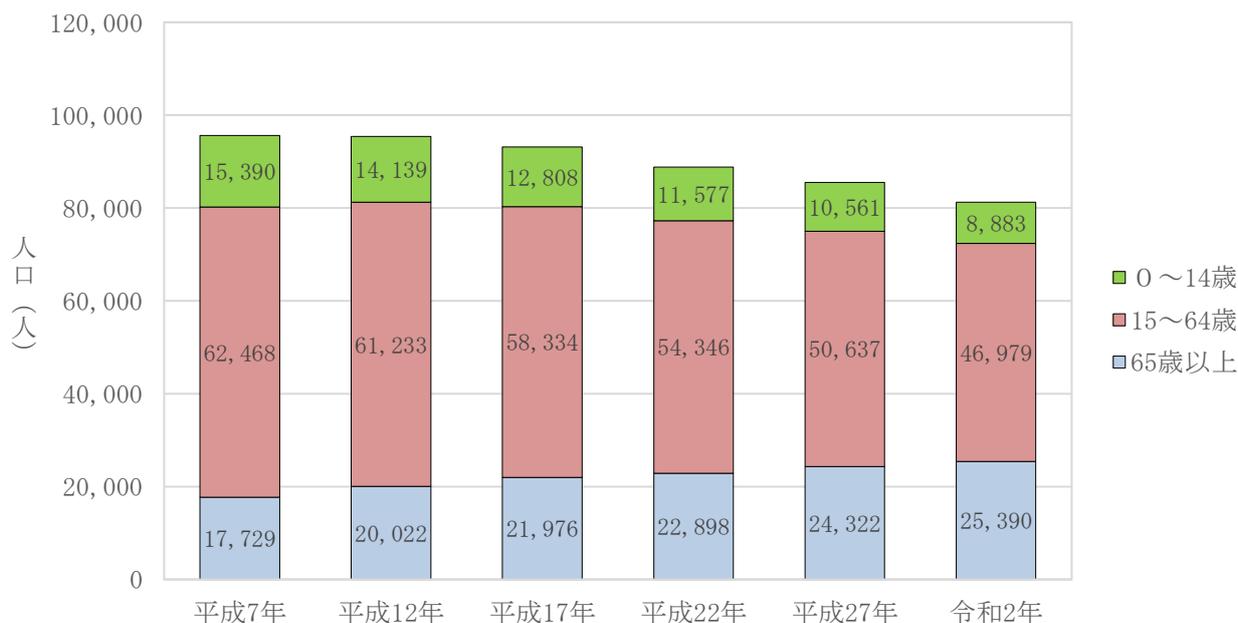
表1 米沢市の年齢別人口の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～14歳 (年少)	15,390 (16.1%)	14,139 (14.8%)	12,808 (13.7%)	11,577 (12.9%)	10,561 (12.3%)	8,883 (10.9%)
15～64歳 (生産年齢)	62,468 (65.3%)	61,233 (64.1%)	58,334 (62.6%)	54,346 (60.8%)	50,637 (58.9%)	46,979 (57.8%)
65歳以上 (老年)	17,729 (18.5%)	20,022 (21.0%)	21,976 (23.6%)	22,898 (25.6%)	24,322 (28.3%)	25,390 (31.2%)
計	95,592	95,396	93,178	89,401	85,953	81,252

※各区分人口に、年齢不詳分は含みません。

(出典：国勢調査)

図1 米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、山形県は1世帯あたりの人員が9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、米沢市で見ると、平成7年の3.13人から2.46人に減少しており、核家族化が進行しているのがわかります。

表2 ○米沢市の世帯数及び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	令和2年
一般世帯数	30,567	32,522	33,130	32,920	32,894	33,013
1世帯あたりの人員	3.13	2.93	2.81	2.77	2.61	2.46

※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6,554戸となっており、平成7年調査時の2,924戸から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。

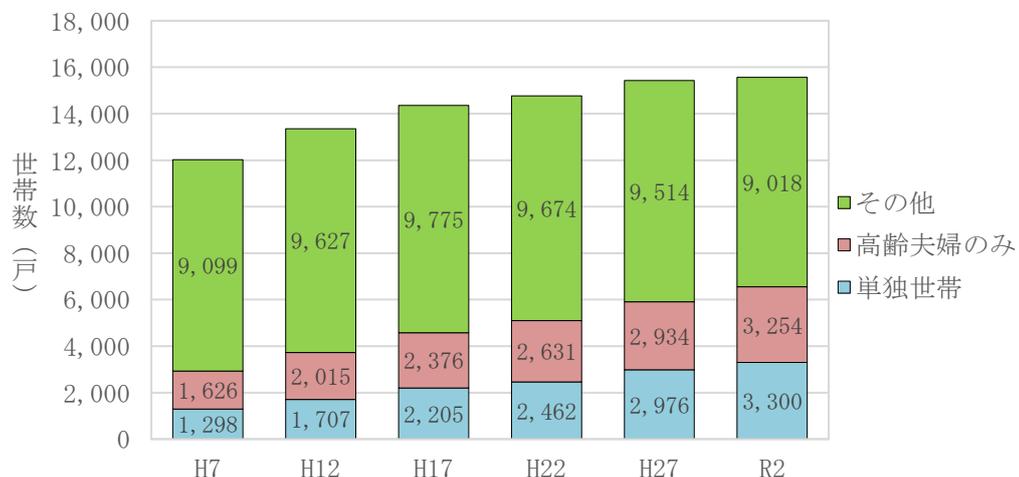
表3 ○米沢市の高齢者世帯の状況

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯総数	30,567	32,522	33,130	32,920	32,894	33,013
65歳以上の高齢者がいる世帯 （一般世帯に占める割合）	12,023 (39.3%)	13,349 (41.0%)	14,356 (43.3%)	14,767 (44.9%)	15,424 (46.9%)	15,572 (47.1%)
単独世帯 （高齢者世帯に占める割合）	1,298 (10.8%)	1,707 (12.8%)	2,205 (15.4%)	2,462 (16.7%)	2,976 (19.3%)	3,300 (21.2%)
高齢夫婦のみ世帯 （高齢者世帯に占める割合）	1,626 (13.5%)	2,015 (15.1%)	2,376 (16.6%)	2,631 (17.8%)	2,934 (19.0%)	3,254 (20.9%)
その他 （高齢者世帯に占める割合）	9,099 (75.7%)	9,627 (72.1%)	9,775 (68.1%)	9,674 (65.5%)	9,514 (61.7%)	9,018 (57.9%)

※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2 米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6,240万7千戸、うち空き家は848万9千戸で、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。

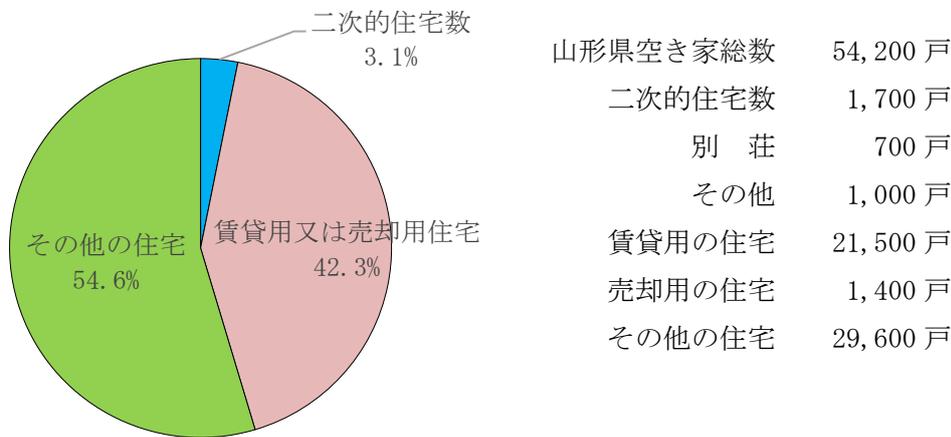
また、山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、今後さらに増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

表4 山形県の空き家率の推移

	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
空き家率（山形県）	5.7%	7.1%	9.6%	11.0%	10.7%	12.1%
空き家率（全国平均）	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

（出典：住宅・土地統計調査）

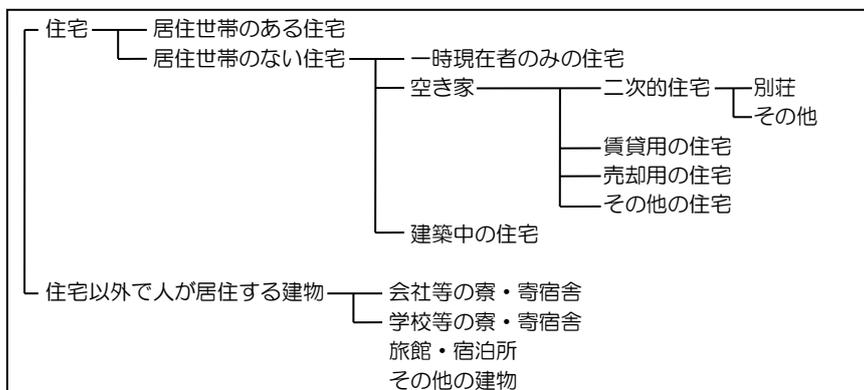
図3 山形県の空き家の種類ごとの割合



※「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》



2. 実態調査について

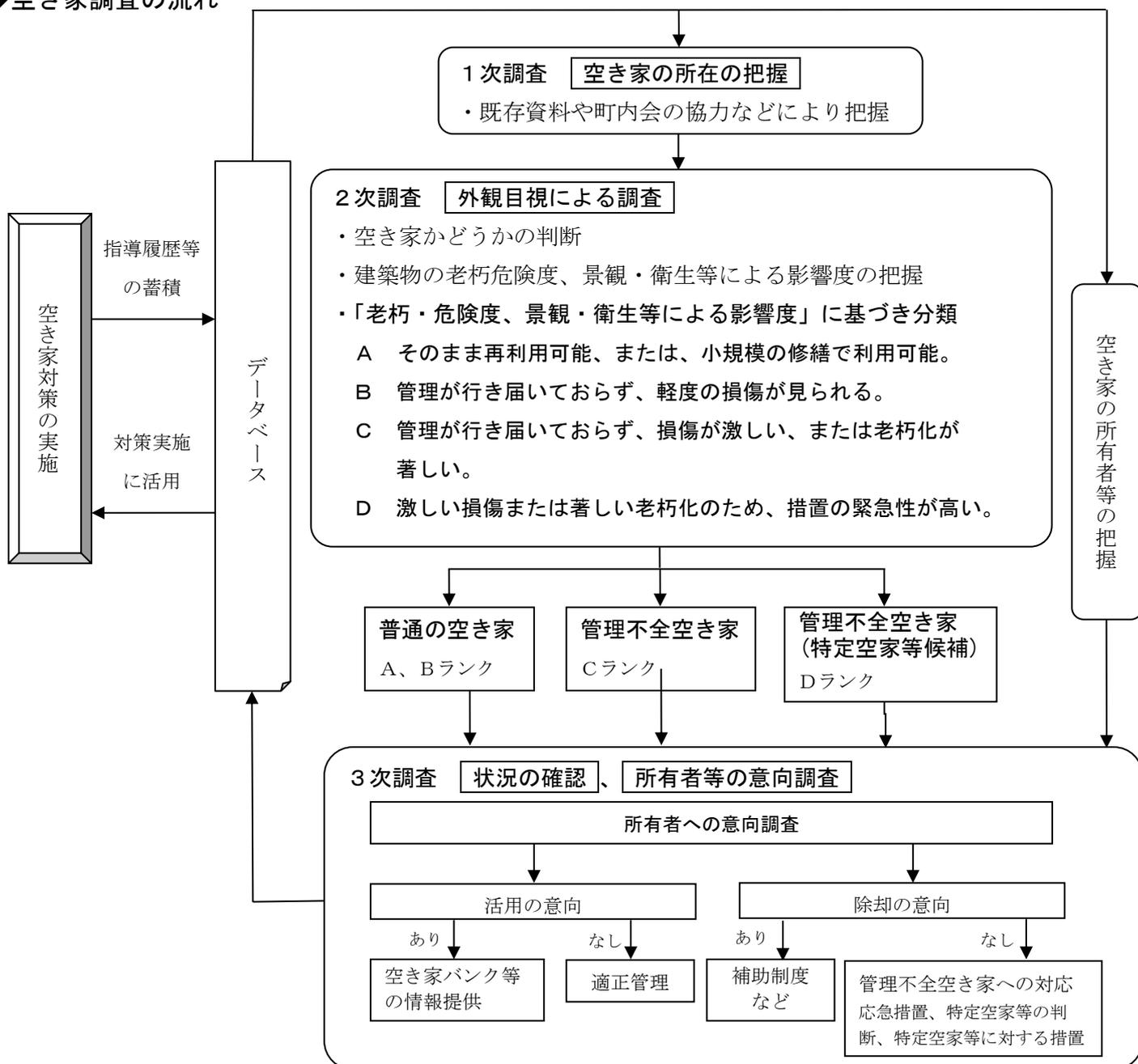
(1) 調査の目的

本調査（空家等実態調査）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、空き家の可能性がある空き家候補物件を把握する一次調査、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、市全体の空家等実態調査は概ね5年毎に実施することとしますが、通報等により随時個別に調査を行いデータベースに蓄積していきます。

◆空き家調査の流れ



(2) 調査の対象区域

調査は米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、市に寄せられた情報や市が独自に調査した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。併せて地区委員などの協力により空き家情報を収集し、複数の情報を突き合わせることで、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. 空き家の老朽度（建物の傾斜、屋根の損壊など）
- ウ. 空き家の周辺への影響度（草木の管理、倒壊の際の影響など）

(6) 空き家所有者等の把握

2次調査で把握した空き家については、適正な管理の助言・指導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課税台帳の情報を活用するほか、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、あらゆる調査を尽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所有者等の特定を行うとともに、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）の活用を検討します。

<参考> 不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度

所有者等が所在不明である場合は不在者財産管理人制度、相続人が不存在の場合は相続財産管理人制度により、財産管理人を選任し、財産の管理、清算等を行う制度。

いずれの場合も家庭裁判所に財産管理人選任の申立てを行います。なお、申立人は利害関係人または検察官に限られます。

(7) 3次調査（空き家の状況の確認と所有者等の意向調査）

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、空き家の状況の確認と所有者等の意向を把握します。調査は市内の空き家の所有者等に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

ア. 空き家の状況の確認

空き家の状況の確認調査は、空き家になった経緯や管理状況を把握し、実態の把握と各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

◆空き家の状況の確認の内容

- ・建物の利用状況
- ・空き家所有者等の属性（所有者の所在地）
- ・空き家となった理由、空き家になってからの年数
- ・管理の状況（管理者、管理の頻度、困っている点など）

イ. 意向調査

空き家所有者等に対する意向調査は、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。

◆意向調査の内容

- ・利活用の意向（意向の有無と方法（売却、賃貸、除却、寄付など））
- ・除却の意向
- ・活用又は除却に関し困っている点

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。

(8) 空家等情報のデータベース化

空き家の調査結果及び空き家対策の履歴などの情報は、GIS※を活用したデータベース（空き家台帳）により管理し、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、調査実施以降も地区委員・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。

※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

3. 実態調査の結果

ア. 調査時期 令和4年4月～9月

イ. 調査範囲 米沢市内全域

ウ. 調査方法

市で把握している既存の情報と地区委員からの情報により把握した空き家情報から空き家候補物件を抽出し、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、種別
- ・ 空き家の老朽度、影響度

オ. 老朽度、危険度による分類

調査結果により、老朽度及び周辺への影響などによる危険度を総合的に判断し、分類分けを行いました。

	状態
A	そのまま再利用可能、または、小規模の修繕で利用可能。
B	管理が行き届いておらず、軽度の損傷が見られる。
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい、または老朽化が著しい。
D	激しい損傷または著しい老朽化のため、措置の緊急性が高い。

カ. 調査結果

地区	世帯数	空き家の数			老朽度、危険度による分類				分類分布率 (%)			
		住宅	住宅以外		A	B	C	D	A	B	C	D
中部地区	1,995	82	67	15	14	29	31	8	17.1	35.4	37.8	9.8
東部地区	4,899	255	249	6	42	89	93	31	16.5	34.9	36.5	12.2
西部地区	4,293	239	230	9	60	74	82	23	25.1	31.0	34.3	9.6
南部地区	4,376	191	186	5	37	73	63	18	19.4	38.2	33.0	9.4
北部地区	3,382	105	96	9	26	38	30	11	24.8	36.2	28.6	10.5
松川地区	2,397	95	92	3	7	28	45	15	7.4	29.5	47.4	15.8
愛宕地区	1,959	65	59	6	17	26	10	12	26.2	40.0	15.4	18.5
万世地区	1,994	71	53	18	9	19	19	24	12.7	26.8	26.8	33.8
広幡地区	542	47	41	6	2	6	20	19	4.3	12.8	42.6	40.4
六郷地区	295	24	19	5	2	4	9	9	8.3	16.7	37.5	37.5
塩井地区	953	24	23	1	9	10	2	3	37.5	41.7	8.3	12.5
窪田地区	2,272	77	75	2	11	27	24	15	14.3	35.1	31.2	19.5
三沢地区	419	66	54	12	4	12	15	35	6.1	18.2	22.7	53.0
田沢地区	208	20	19	1	1	3	4	12	5.0	15.0	20.0	60.0
山上地区	725	131	115	16	10	34	34	53	7.6	26.0	26.0	40.5
上郷地区	1,421	98	88	10	12	20	36	30	12.2	20.4	36.7	30.6
南原地区	1,515	129	117	12	8	27	50	44	6.2	20.9	38.8	34.1
合計	33,645	1,719	1,583	136	271	519	567	362	15.8	30.2	33.0	21.0

○米沢市の空き家の数(令和4年10月1日現在) : 1,719件

空き家の数の推移

平成24年11月1日	899件 (実態調査)
平成29年10月1日	1,186件 (実態調査)
令和4年10月1日	1,719件 (実態調査)

空き家の数は、前回（平成29年）の実態調査による1,186件から533件増加（約1.4倍）しています。

調査の結果を見ると、C・Dランクの管理不全空き家数が929件（空き家全体の54.0%）であり、非常に多くの危険な空き家が存在するため、早急な対策が求められます。

また、相対的に中心部の地区においては、A・Bランクの比率が高く再利用が可能な空き家が多くなっており、郊外の地区においては、C・Dランクの比率が高く老朽化が進行し危険な状態の空き家が多いことがわかります。

4. 所有者等アンケート調査結果

実態調査において、空き家の所有者等の調査を行ったうえで、所有者等にアンケート調査を実施しました。

アンケート依頼数 1,475

アンケート回答数 722 (回答率 48.9%)

ア. 所有者等の所在地（所有者等調査の結果）

区域		件数	割合
市内		1008	62.0%
市外	県内	181	11.1%
	県外	438	26.9%

※所有者（相続人）不存在の空き家等は除外。

県外の所有者等が非常に多く、自らの維持管理が困難な場合が多いと想定されます。

イ. 空き家の経過年数、発生理由

問1. 空き家になってどのくらい経過していますか。（1つ選択）

1年未満	48	8.1%
1年以上3年未満	108	18.3%
3年以上5年未満	99	16.8%
5年以上10年未満	141	23.9%
10年以上	184	31.2%
不明	7	1.2%
その他	3	0.5%

問2. 空き家になった理由をお尋ねします。（1つ選択）

別の住居へ住み替えたため	127	21.5%
長期にわたり不在のため	11	1.9%
借借人が退去したため	63	10.7%
居住者が死亡したため	236	39.9%
居住者が施設入所または入院したため	107	18.1%
その他	47	8.0%

空き家になる理由としては、居住者の死亡が最も多く、続いて、別の住居への住替え、施設入所及び入院となっています。高齢者のみの世帯が増加していることや核家族化が進行していることを踏まえると、今後も空き家が増加していくことが懸念されます。

ウ. 空き家の管理実態

問3. 空き家の維持管理は主にどなたが行っていますか。(1つ選択)

所有者(相続人)または家族	441	74.6%
所有者の親戚	45	7.6%
知人	9	1.5%
民間業者	6	1.0%
誰も行っていない	63	10.7%
その他	27	4.6%

問4. 空き家の維持管理はどのような事を行っていますか。(複数選択可)

家屋内の清掃	234	44.3%
空気の入替え	249	47.2%
庭の手入れ、除草	366	69.3%
除雪、雪下ろし	413	78.2%
破損個所の修繕	174	33.0%
郵便物の回収	162	30.7%
その他	47	8.9%

※割合は、問3の「管理を誰も行っていない」を除いた合計「528」を分母とする。

問5. 空き家の維持管理はどのような頻度で行っていますか。(1つ選択)

週に1回程度	68	13.0%
月に1回程度	113	21.6%
2～3か月に1回程度	105	20.0%
半年に1回程度	97	18.5%
1年に1回程度	51	9.7%
数年に1回程度	6	1.1%
何かあった時に行く程度	49	9.4%
その他	35	6.7%

問6. 維持管理について、困っていることはありますか。(複数選択可)

年齢、身体的に厳しい	173	32.8%
自宅からの距離が遠い	188	35.6%
管理費の捻出が困難	112	21.2%
管理を頼める人がいない	59	11.2%
管理の仕方がわからない	25	4.7%
除雪、雪下ろしが大変	315	59.7%
特になし	63	11.9%
その他	52	9.8%

※割合は、問3の「管理を誰も行っていない」を除いた合計「528」を分母とする。

維持管理は、所有者（相続人）または家族が管理しているケースが多く、民間業者へ依頼している方は少数であることが分かります。

維持管理の内容としては除雪、雪下ろしや庭の手入れ、除草、家屋内の清掃や空気の入れ替え等を行っているが、その中でも除雪、雪下ろしが大変と感じている方が非常に多くなっています。

また、年齢、身体的な理由や自宅から遠いため維持管理が大変と感じている方も多くなっています。

これらの雪に対する維持管理の問い合わせ等に対応するため、外郭団体に依頼し雪下ろし等の対応業者リストを作成しております。

エ. 空き家利活用の意向

問7. 今後の活用についてどのようにお考えですか。（複数選択可）

居住のために使用したい	41	7.3%
別荘として使用したい	39	7.0%
居住以外のために使用したい	33	5.9%
解体して土地を活用したい	104	18.6%
適正価格で賃貸したい	49	8.8%
安くていいので賃貸したい	46	8.2%
無償でいいので行政や町内会等に貸して利用してほしい	30	5.4%
適正価格で売却したい	214	38.2%
安くていいので売却したい	162	28.9%
隣地の方等に無償で譲渡したい	35	6.3%
行政に寄付して利用してほしい	85	15.2%
その他	105	18.8%

※割合は、有効回答数「560」を分母とする。

問8. 今後の活用について困っていることはありますか。（複数選択可）

賃貸の相手が見つからない	52	9.7%
他人に賃貸することが心配	16	3.0%
売却の相手が見つからない	193	36.1%
解体費の捻出が困難	254	47.6%
どこに相談するかわからない	120	22.5%
特にない	106	19.9%
その他	64	12.0%

※割合は、有効回答数「534」を分母とする。

空き家の利活用については、自ら利用したいと考えている所有者等が少なく、安くてもいいので売却したい、隣地の方等や行政に譲渡したいという方が多いことから、空き家を手放したいと考えている方が多くなっていることがわかります。しかし、売却相手が見つからない、相談先がわからないという状況があることが見て取れます。

本市では空き家を手放したいと考えている方のため、空き家バンクを設置し、空き家の流通促進を進めております。

また、解体して土地を活用、売却したいが解体費用が捻出できず困っているという方のため除却補助制度を設けています。

オ. その他

問9. 維持管理、活用以外で空き家があることで困っていることがありますか。

(複数選択可)

解体したいが費用の捻出が困難	262	49.3%
家財等の処分に困っている	190	35.8%
相続に関して話がまとまらない	17	3.2%
親族間で意見に相違がある	24	4.5%
固定資産税が高い	72	13.6%
解体すると固定資産税が上がる	164	30.9%
空き家に関して相談したいが、どこに相談していいかわからない	153	28.8%
特になし	91	17.1%
その他	53	10.0%

※割合は、有効回答数「531」を分母とする。

維持管理、利活用以外での困りごとについては、解体費の捻出や家財等の処分が問題となっていることがわかります。また、解体によって固定資産税が高くなることに対する意見や空き家に関して相談したいが、どこに相談していいかわからず困っている方が多いことがわかります。

5. 本市における空き家の現状と課題

(1) 空き家の現状について

ア. 空き家の発生状況について

所有者の38%は市外に住んでおり、自ら維持管理を行うことが難しい状況にあること、空き家となる理由としては、居住者の死亡や施設入所または入院が半数以上となっていることがわかりました。今後、核家族化により高齢者のみの世帯数が増加していくことから空き家の増加による住環境の悪化が懸念されます。

イ. 空き家の維持管理について

維持管理においては、除雪問題や年齢・身体的な問題、遠方に住んでおり管理が難しいなどの課題のほか、誰も管理を行っていない空き家もあり、所有者としての責任感が希薄であることが問題となっています。

ウ. 空き家の除却・利活用について

空き家の解体費用の負担に加え、解体後の固定資産税が高くなると考えていることなど、金銭面での困りごとが多いことがわかりました。

また、建物自体を売却など、空き家を手放したいと考えている方が多いものの、家財等の処分、親族間での意見の相違などで実行に移せないなどの問題も見受けられます。

エ. 相談窓口について

空き家に関して相談したいと思っているがどこに相談していいかわからないという方のため、納税通知等で適切な管理の啓発や相談窓口の紹介、補助金の紹介等の周知活動を行っていますが、所有者アンケートの結果を受け、さらに認知度を上げるための工夫が必要であることがわかりました。

(2) 空き家の課題について

ア. 空き家の発生予防

家屋の所有者等に対して、空き家講習会・セミナー等により、自らが適切に管理することが原則であることや空き家化するリスクと生前からの備えの重要性について意識啓発を図るとともに、空き家に対する支援などの情報が届くような工夫が必要と考えます。

イ. 空き家の維持管理の支援について

空き家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、管理サービスや空き家の現況について情報提供が必要と考えます。特に市外在住者については空き家の現況把握が難しいため、情報が届くような創意工夫が必要と考えます。

ウ. 空き家の活用・流通促進

利活用や流通促進による空き家の解消に向けて、所有者等が抱える様々な課題を解消するために、相談窓口の周知や専門家を紹介する等の支援や空き家バンクに加え行政による新たな空き家のマッチング制度の検討が必要と考えます。

エ. 相談窓口の周知・情報発信

所有者等の支援に結びつけるための体制づくりとして、相談窓口の更なる周知の工夫や所有者が認識しやすいような除却・利活用に対する行政の支援等の情報発信に努めることが必要と考えます。

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
建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策計画の策定、改正 ・ 検討委員会、協議会の運営 ・ 空き家の実態調査 ・ 空き家に関する相談対応（総合窓口） ・ 空き家バンクの運営 ・ 管理不全空き家への対応（冬季間含む） ・ 特定空家等に対する措置 ・ 活用希望者等への情報提供、支援 ・ 空き家の利活用対策全般
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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の内部利用に関する事 ・ 納税義務者の変更に関する事
地域振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり施策との連携に関する事 ・ 移住者への情報発信 ・ 冬季間における管理不全空き家への対応
コミュニティ推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域との連携に関する事
市民課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民基本台帳、戸籍に関する事
環境生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 衛生上有害な空き家（ごみ対策、動植物等） ・ 防犯対策 ・ 冬季間における管理不全空き家への対応
防災危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害発生時の対応 ・ 冬季間における管理不全空き家への対応
社会福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 困窮者世帯等に対する相談
子育て支援課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世代への情報提供
高齢福祉課	<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
商工課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗の活用
土木課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時等の市道の安全確保等に関する事
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観に関する事 ・ 冬季間における管理不全空き家への対応
農業委員会事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家に付随した農地の活用推進

(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「米沢市空家等対策検討委員会」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。

「米沢市空家等対策検討委員会」【構成員】

税務課長、地域振興課長、コミュニティ推進課長、市民課長、環境生活課長、防災危機管理課長、社会福祉課長、子育て支援課長、高齢福祉課長、商工課長、土木課長、都市計画課長、建築住宅課長、農業委員会事務局長

【検討事項】

- ・関係部課等による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・空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) 空家等対策協議会の設置

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。

「米沢市空家等対策協議会」【構成員】

地域代表者（町内会長など）、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】

- ・空き家に関する施策の検討と実施状況の検証
- ・空家等対策計画の策定、改訂
- ・特定空家等に対する措置の実施
- ・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る必要があります。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
- ※平成30年9月27日付で公益社団法人山形県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会山形県本部と「米沢市空き家・空き地バンクに関する協定書」を締結

イ. 建築関係団体

- ・空き家バンクの運営への協力
- ・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ついて
- ※令和3年3月29日付で一般社団法人山形県古民家再生協会と「米沢市と一般社団法人山形県古民家再生協会との包括的連携に関する協定書」を締結

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
- ※平成29年4月14日付で山形県行政書士会と「米沢市における空き家の有効活用、適正管理の推進に関する協定書」を締結
- 平成30年7月9日付で山形県司法書士会「空き家等の対策に関する連携協定書」を締結

オ. 町内会・地区委員・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. 金融機関

- ・空き家除却費用等の融資について

ク. 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。

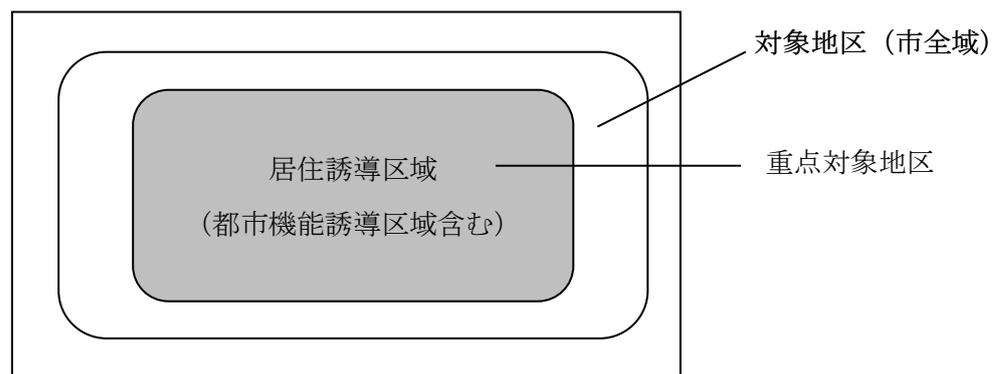
施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識の向上による 空き家の発生予防	空き家セミナー等を開催し、居住段階から、空き家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供を実施します。また、適正な管理を促すために維持管理に関する支援を実施します。
利活用対策	空き家の利活用による地域活力の向上	空き家バンクによるマッチングやリフォームに関する支援などにより、空き家の利活用を進めます。 また、行政による空き家の流通促進を図るため、新たなマッチング制度を検討します。
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

本市における空き家に関する対策の対象とする地区は、米沢市内全域とします。

なお、居住人口の維持や居住環境を重点的に改善すべき地区として、米沢市都市計画マスタープラン及び米沢市立地適正化計画（令和2年12月1日公表）において定めた居住誘導区域（都市機能誘導区域含む）を重点対象地区として設定します。

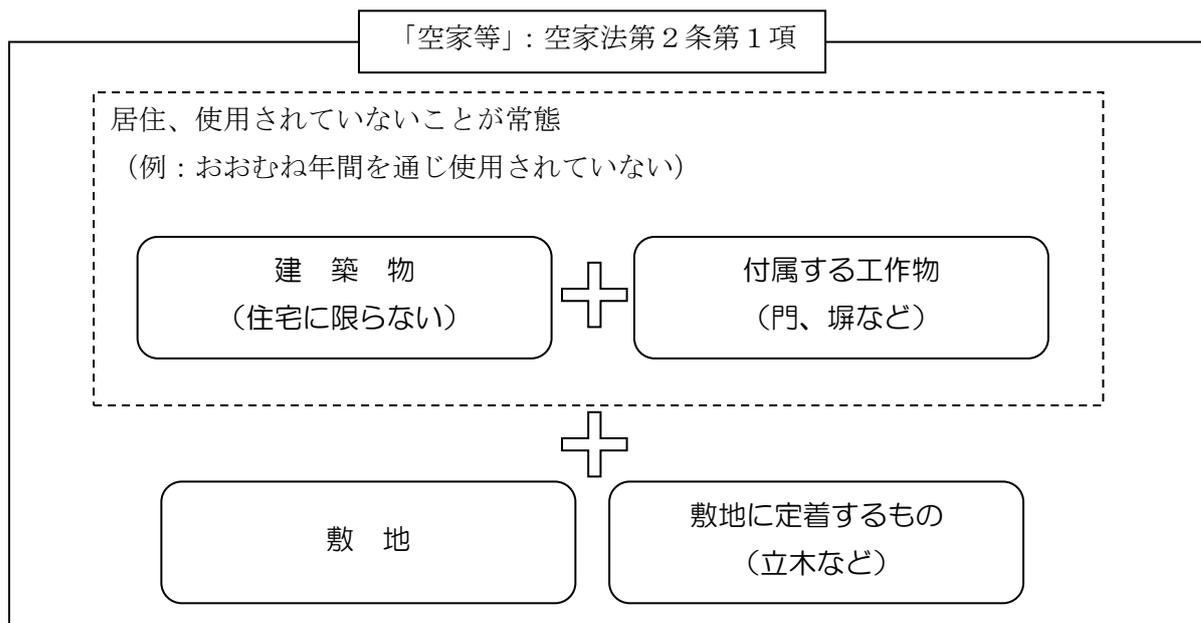
対象地区図



4. 対象とする空き家の種類

米沢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。



5. 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築住宅課内に設置し、相談内容に応じて、担当する所管課等と連携して空き家に関する相談に対応します。

なお、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。

「米沢市空き家相談窓口」の概要

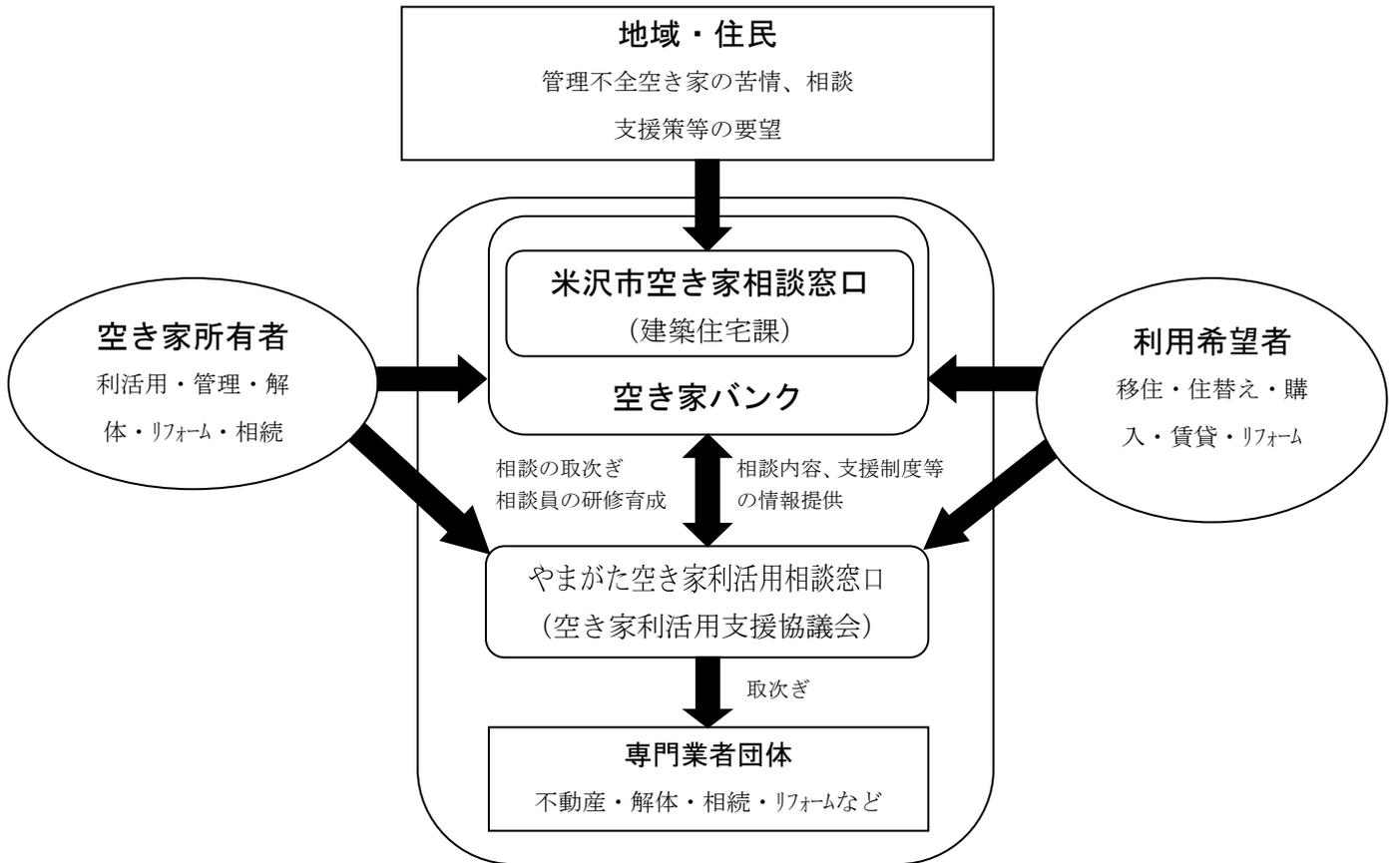
担当課	建築住宅課
連絡先	0238-22-5111
相談時間	毎週月～金 8時30分から17時15分
主な相談内容	<ul style="list-style-type: none">・管理不全空き家の情報提供・特定空家等の措置に関する事・空き家バンクについて・住宅の住替えや移住に関する事・空き家に関する施策について・その他空き家に関する事

(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。

◆相談窓口による対応フロー



2. 適切な管理の促進及び空き家の発生予防

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、空き家の発生予防を目的とし、空家等の管理は所有者等に責任があること、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、空き家化するリスクと生前からの備えについて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
- ・相続登記の義務化等に関する周知や情報提供
- ・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
- ・空き家セミナー等の開催

(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

除草や雪下ろし等を実施している事業者の情報提供、空き家の管理委託サービスを実施している事業者の情報提供を行います。

シルバー人材センター、雪下ろし等の対応業者、造園業者、害虫駆除業者など

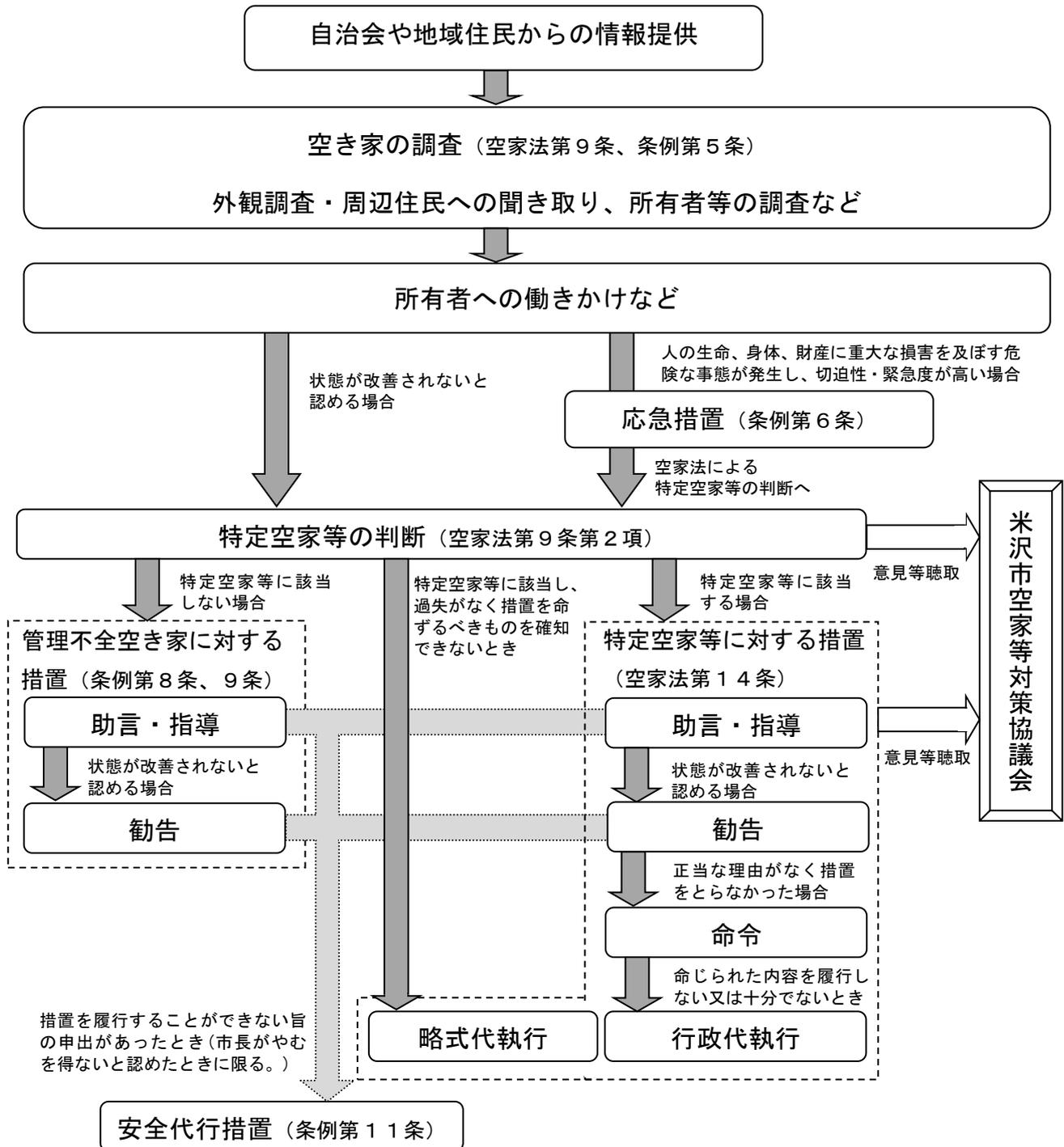
- ・町内会や民生委員等との情報共有体制を整え、遠隔地に住む空き家所有者等への情報提供支援

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。

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働きかけを行い、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、条例第6条による応急措置を実施します。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) 特定空家等の判断

所有者等に対して適正な管理について働きかけを行ったにも関わらず、状況が改善しない場合や、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、空家法第9条第2項による立入調査等を行い特定空家等に該当するかどうかを検討します。

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になりますが、建築物の構造に関するものの他、衛生、景観、生活環境など幅広い分野の判断が求められます。公益性の観点から判断の合理性や客観性を確保するため、第三者である専門家や有識者で構成される「空家等対策協議会」から出された意見を参考に、総合的に判断します。なお、特定空家等に対する措置の実施の際にも同様の体制で検討を行います。

※「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) 管理不全空家等に対する措置の実施

特定空家等に該当しない管理不全空き家については、条例により以下のとおり措置を実施します。

ア. 助言・指導（条例第8条）

状態を改善するための措置を講ずるよう助言・指導を行います。助言・指導については書面を原則とし、助言又は指導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（条例第9条）

助言又は指導を受けた所有者等がその助言又は指導に係る措置を講じないこと、その他の理由により家屋等の危険な状態の程度が進んだと認めるときは、期限を付して当該家屋等が危険な状態にないものとするために必要な措置を講ずるよう勧告します。

ウ. 安全代行措置（条例第11条第1項）

条例による助言・指導若しくは勧告を行った場合において、所有者等からこれらに係る措置を履行することができない旨の申出があったとき（市長がやむを得ないと認めたときに限る。）は、実施概要、費用負担等について所有者等の同意を得た上で、当該措置を所有者の代わりに行います。

(5) 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等に認定した場合は、空家法及び条例により以下のとおり措置を実施します。

ア. 助言・指導（空家法第14条第1項）

状態を改善するための措置を講ずるよう助言・指導を行います。助言・指導については書面を原則とし、助言又は指導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特定空家等の敷地の用に供されている土地については、地方税法第349条の3の2第1項の規定に基づき、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. 行政代執行（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）

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. 安全代行措置（条例第11条第1項）

条例による助言・指導若しくは勧告又は空家法による助言・指導若しくは勧告を行った場合において、所有者等からこれらに係る措置を履行することができない旨の申出があったとき（市長がやむを得ないと認めたときに限る。）は、実施概要、費用負担等について所有者等の同意を得た上で、当該措置を所有者の代わりに行います。

【管理不全状態事例】



「窓の損壊」



「屋根の部材飛散の恐れ」



「雑草の繁茂」



「積雪による倒壊の恐れ」

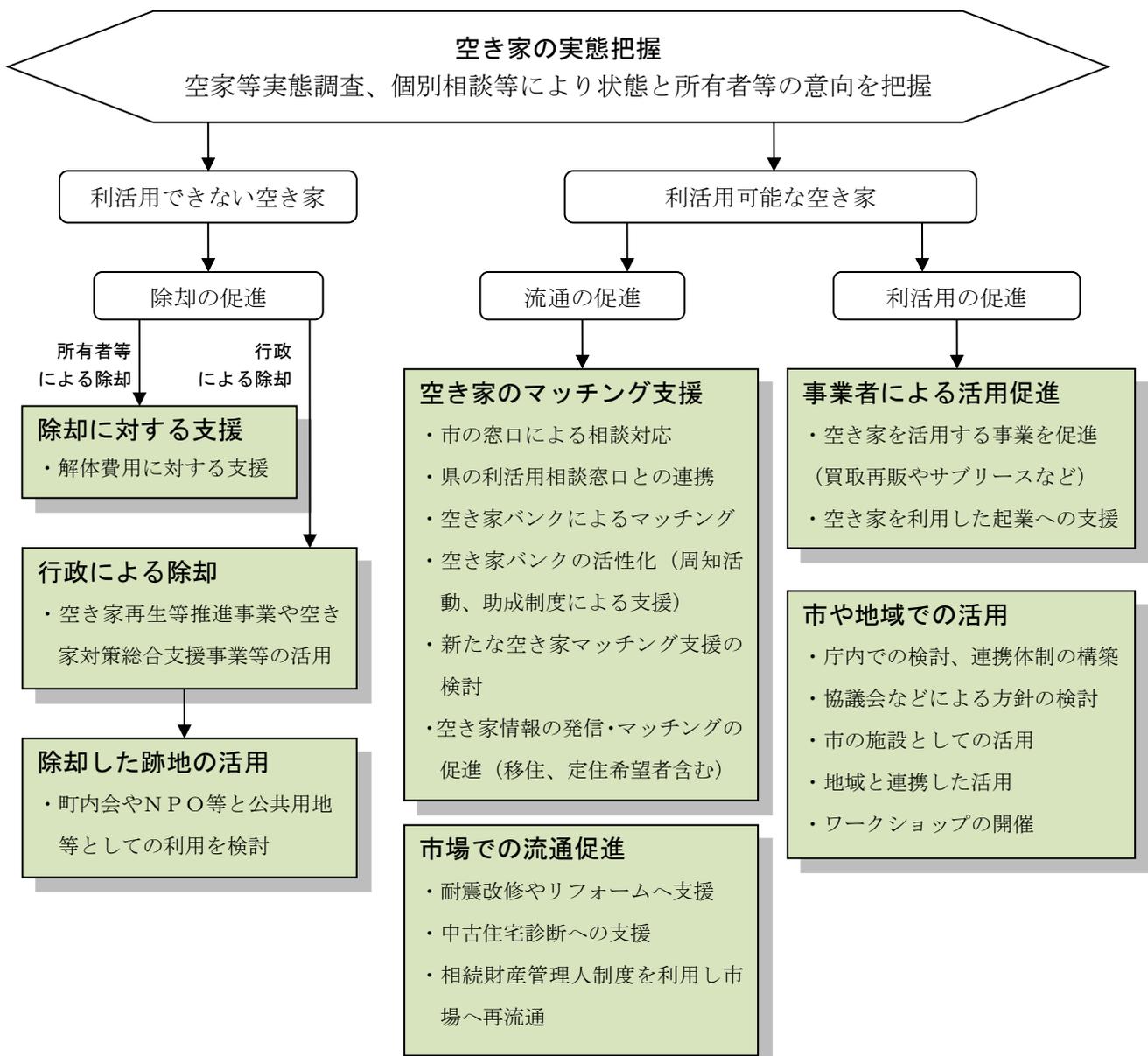
4. 空き家の利活用

空き家の更なる増加を抑えるには、事後的な対応だけでは限界があるため、空き家の状態に合わせた利活用を促進することにより、空き家の発生を抑制します。

適正に管理されない空き家は、損傷が進んでしまい使用することが困難な状況になってしまいます。本市は豪雪地帯ということもあり、一冬を越したただけで使用が困難な状況になってしまうこともあります。空き家所有者等への活用のための支援と素早い情報提供を実施するとともに、空き家を利活用したいという需要を把握し、積極的に物件と支援に関する情報提供を行います。また、町内会や各種団体と連携し、空き家の利活用について様々な取組を実施します。

空き家の利活用促進の流れは以下の通りです。

◆空き家の利活用促進の流れ



(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が自ら除却することを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅の空き家や特定空き家等の除却を行う所有者等に対し、国の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）や空き家対策総合支援事業等を活用した補助を行います。

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空き家については、条例に基づく安全代行措置の検討、または空き家や跡地が地域活性化に資する場合には、市が所有者等からの無償譲渡などにより空き家を取得した上で、空き家の活用や、空き家の除却を行い除却後の跡地の活用を図ることを検討します。なお、その場合、国の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）や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「まちなか空き家再生事業」等を活用します。

また、市民の安全・安心を確保するため、雪害、地震、風水害、土砂災害等の災害により被害が生じた又は被害が見込まれる所有者不明等の空き家について、緊急的又は予防的な除却等を行い、危険性の排除に努めます。

ウ. 除却後の跡地の活用

イ. により空き家を除却した後の跡地については、公共用地、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。

【国の交付金を活用して除去した事例】



除去前



除去後

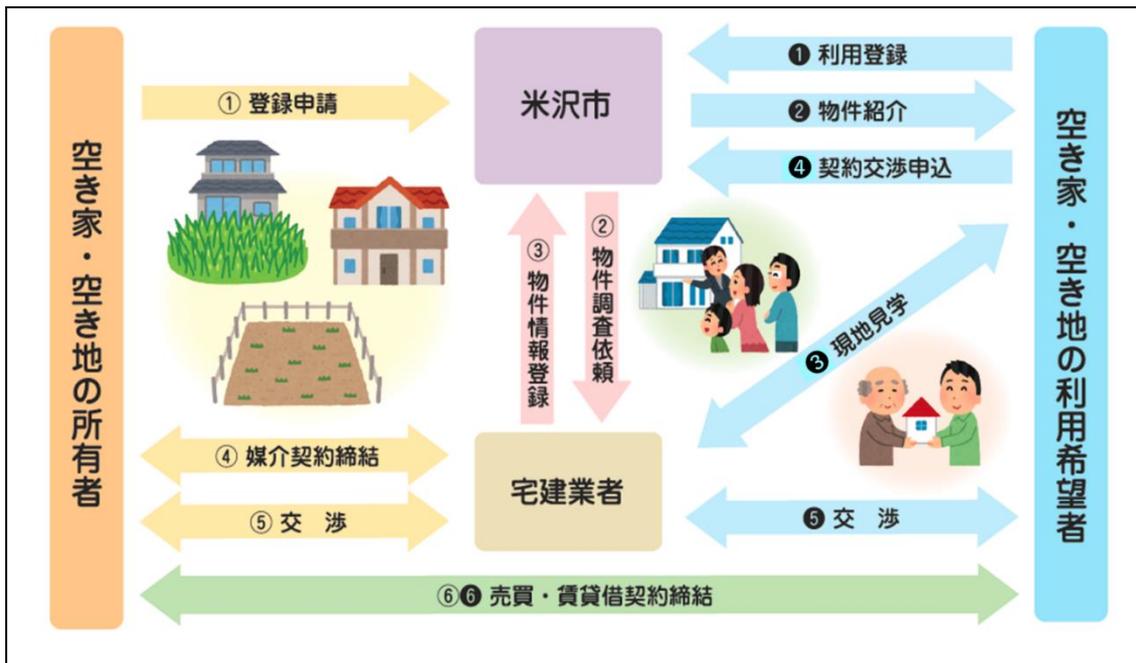
(2) 空き家のマッチング支援

ア. 空き家バンクの設置

米沢市内の空き家の「売却」または「賃貸」を希望する所有者から、申し込みを受けた情報をホームページで公開し、空き家の利用を希望する方に情報を提供する米沢市空き家・空き地バンクを平成30年11月1日から開始しました。

本市の空き家バンクは主に立地条件が悪い、建物の状態が悪いなどの市場で流通しにくい物件について取り扱っており、売却先が見つかりづらい物件のマッチングを行うことで利活用の促進を図ります。

◆空き家バンクの流れ



♪米沢市 空き家・空き地バンク 通信♪
Vol.42 令和4年11月発行

<p>登録番号 7</p> <p>売却 邸地版 米沢市下花沢3丁目 建物は解体済み大規模修繕が必要 です。敷地版(再建築不可)。</p>	<p>登録番号 12</p> <p>売却 100万円(邸地版) 米沢市塩田1丁目 邸地版内に大浴場・コン ビニがあります。</p>	<p>登録番号 13</p> <p>売却(土地のみ) 20万円 30万円(邸地版) 米沢市下花沢1丁目 米沢駅、大宮スーパー徒歩圏内 です。</p>	<p>登録番号 20</p> <p>賃貸(土地のみ) 15,000円/月 米沢市の中心 部商業区です。駐車場、員付 庫つき等としての利用可能です。</p>
<p>登録番号 26</p> <p>売却(土地のみ) 高野町 米沢市高野町 隣地が公園の土地80㎡(約 134坪)の物件です。</p>	<p>登録番号 28</p> <p>売却(土地のみ) 20万円 米沢市塩田町 スーパー、クリニックが徒歩圏 内にあります。</p>	<p>登録番号 35</p> <p>売却(土地のみ) 20万円 米沢市大字菅野 初級園地(旧養護学校)は秋 葉となっています。</p>	<p>登録番号 36</p> <p>売却 400万円 米沢市塩田町新田 約700㎡の日本家屋で す。</p>
<p>登録番号 38</p> <p>売却(土地のみ) 530万円 米沢市万世町片平 約535坪の土地のみの物件で す。</p>	<p>登録番号 41</p> <p>売却(土地のみ) 6万円 米沢市通町3丁目 借地権(譲渡不可)、約112 坪の土地のみの物件です。</p>	<p>登録番号 43</p> <p>売却 550万円 米沢市中央1丁目 隣接の家が建物は再建築可能で 敷地、引き渡します。</p>	<p>登録番号 48</p> <p>売却 200万円 米沢市塩田町新田 敷地面積の6倍の物件です。室 内外の大きな収納スペースが あります。</p>

<p>登録番号 49</p> <p>売却 83万円 米沢市大字三沢 車庫、店舗(花嫁衣装)付住宅 です。売却後修繕費用発生確 率が低いです。</p>	<p>登録番号 51</p> <p>売却(土地のみ) 邸地版 米沢市万世町神山 川柳集土蔵並建地付、約122 坪の土地のみの物件です。</p>	<p>登録番号 55</p> <p>売却 100万円 米沢市大字藤沢 車庫(庫裏)あり、売却(家財 等)も併せて売却したい物件に なります。</p>	<p>登録番号 56</p> <p>売却 390万円(内付付・新築車庫) 米沢市大字下新出 築15年の物件です。建物の老 朽の心配が少ない物件に近づ いて5年間保証をします。</p>
<p>登録番号 57</p> <p>売却 70万円 米沢市塩田町塩田 小規模な物件ですが築年数が 浅く、インナーコートは2階付 です。</p>	<p>登録番号 58</p> <p>売却 120万円 米沢市大字神保 H11年築。2.5DKの物件で す。150坪の敷地に建てられ ています。</p>	<p>登録番号 59</p> <p>売却 10万円 米沢市大字三沢 建物は解体済み大規模修繕が必 要です。築年(築年あり)での 売却です。</p>	<p>登録番号 60</p> <p>売却 330万円 米沢市大字塩塚 H15年新築、4DKの物件です。 敷地は道路に面しています。</p>

米沢市
空き家・空き地
バンク

米沢市のホームページで物件の詳細をご覧ください。

※気になる物件がありましたら下記までお問い合わせください。米沢市役所2階建築住宅課にいらしてください。空き家バンクの利用には利用登録が必要です。(利用登録後、所在地の詳細を公開できます。)
※発行は不定期です。
※登録番号欠番は契約成立または登録抹消の物件です。(登録抹消：登録者より抹消の届け出があったもの、または登録期間が満了のものです。)

米沢市役所 建築住宅課
(空き家対策担当)
☎0238-22-5111
内線4856・4857

イ. 空き家バンクの活用の促進

本市の空き家バンクは主に市場で流通しにくい物件について取り扱っているため、売却先が見つからないなどで困っている所有者等に対し、制度の周知や利用促進を目的に以下の取組を実施または検討します。

- ・ 空き家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
(リフォーム費用や片付け費用に対する補助、仲介手数料に対する補助)
- ・ 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)

ウ. 新たな空き家マッチング支援の検討

行政による空き家の流通促進を図るため、空き家所有者等と公共的・公益的活動の場所を求めている空き家活用希望者の橋渡しを行う新たな空き家マッチング制度を検討します。

(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、以下の取組を実施または検討します。

- ・ 中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
(空き家を活用した移住・定住の促進に対する補助等)
- ・ 県が実施する中古住宅診断補助事業に対する上乘せ補助、利用促進のための周知
- ・ 隣接者以外に取得後の利用方法等がない空き家を解消するための補助
(取得時の手続費用の補助等)
- ・ 住宅確保要配慮者登録住宅の改修への補助
- ・ 相続人不在の空き家を市場へ流通させるため相続財産管理人制度を活用

(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
(「空き家データベース」を利用した空き家物件の情報提供など)
- ・ 空き家を活用して出店する事業者に対する補助

(5) 空き家の利活用ワークショップの開催

地域住民及び地域の学生と連携してワークショップを開催し、空き家の利活用についてアイデアの意見交換を行い、今後の取組に生かしていきます。

(6) 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、市や町内会等において活用します。

なお、市による利活用については空家等対策協議会の意見を踏まえながら、空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。

5. 対策実施による目標値

計画期間（平成30年度～令和9年度）の後半である令和5年度以降の目標値については、以下のとおり定めます。

◆令和5年度～令和9年度の各施策目標値

除去費用に対する補助金交付による解体	:	75件	(15件/年	×	5年)
リフォーム費用に対する補助金交付	:	100件	(20件/年	×	5年)
空き家セミナー等の開催	:	10回	(2回/年	×	5年)

資料編

○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）

（目的）

第1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10条第2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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

（空家等の所有者等の責務）

第3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。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5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1項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6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14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7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2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5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2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2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10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11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。以下第13条までにおいて同じ。）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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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5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3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3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6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3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23年法律第43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3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を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5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。

○米沢市家屋等の安全管理に関する条例

平成25年6月28日

条例第33号

改正 平成27年12月21日条例第38号

(目的)

第1条 この条例は、家屋等が危険な状態となることで第三者に被害が及ぶこと又はその者の財産の価値が失われることを未然に防止するため、家屋等の安全管理に関する事項を定め、誰もが安全に安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

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

- (1) 家屋等 本市の区域内に所在する建物その他の工作物をいう。
- (2) 危険な状態 積雪や強風の影響によって家屋等が倒壊し、又は家屋等の建築材等が飛散し、若しくは剥落することにより、第三者の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態をいう。
- (3) 所有者等 家屋等の所有者、管理者、相続人又は相続財産の管理人をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、家屋等が危険な状態とならないよう自己の責任において家屋等を管理しなければならない。

(実態調査)

第4条 市長は、家屋等が危険な状態にあると認めるときは、当該家屋等の状態及び所有者等の所在を調査（以下「実態調査」という。）することができる。

(立入調査)

第5条 市長は、必要があると認めるときは、本市の職員に当該家屋等若しくはその敷地その他必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせ、又は質問をさせることができる。

2 前項に規定する調査（以下「立入調査」という。）又は質問をしようとする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、所有者等その他の関係者から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。

(応急措置)

第6条 市長は、家屋等が危険な状態にあり、その程度が進むことを防止する措置が必要であつて、かつ、当該措置に緊急性があると認めるときは、家屋等を管理するために必

要な最小限度の措置（以下「応急措置」という。）を講ずることができる。

- 2 市長は、応急措置を講じようとするとき及びこれを講じたときは、その内容を所有者等に通知するものとする。
- 3 市長は、応急措置を講じようとする場合及びこれを講じた場合において、所有者等を過失なくして確知することができないときは、応急措置の内容を公示するものとする。
- 4 市長は、応急措置を講じたときは、当該応急措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

（相続財産の管理人の選任の申立て）

第7条 市長は、家屋等の相続人のあることが明らかでない場合であって、当該家屋等の相続財産の管理人を選任することが公益上必要であると認めるときは、民法（明治29年法律第89号）の規定により相続財産の管理人の選任の申立てを行うことができる。

- 2 市長は、前項の相続財産の管理人の選任の申立てをしようとするときは、あらかじめ米沢市家屋等安全管理審議会の意見を聴かなければならない。

（助言又は指導）

第8条 市長は、実態調査又は立入調査により家屋等が危険な状態にあると認めるときは、その所有者等に対し、当該家屋等が危険な状態にないものとするために必要な措置を講ずるよう助言又は指導をすることができる。

（勧告）

第9条 市長は、前条の助言又は指導を受けた所有者等がその助言又は指導に係る措置を講じないことその他の理由により家屋等の危険な状態の程度が進んだと認めるときは、当該家屋等の所有者等に対し、期限を付して当該家屋等が危険な状態にないものとするために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

（標識の掲示）

第10条 市長は、前条の規定により勧告を受けた者が、期限までに当該勧告の内容に係る措置を講じていないと認めるときは、家屋等の敷地であって、かつ、公衆の見やすい位置に職員を立ち入らせ、及びその位置に次に掲げる事項を記載した標識を掲示することができる。

- (1) 家屋等の所有者等の氏名、住所(法人の場合にあつては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地)及び連絡先
- (2) 家屋等の所在地
- (3) 勧告の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

- 2 前項の標識の掲示をしようとする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、所有者等その他関係者から請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(安全代行措置)

第11条 市長は、第8条の規定による助言若しくは指導若しくは第9条の規定による勧告を行った場合又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第1項の規定による助言若しくは指導若しくは同条第2項の規定による勧告を行った場合において、所有者等からこれらに係る措置を履行することができない旨の申出があったとき（市長がやむを得ないと認めたときに限る。）は、あらかじめ書面により次に掲げる事項について所有者等の同意を得た上で、当該措置を講ずることができる。

- (1) 当該措置の実施概要
- (2) 当該措置の概算費用
- (3) 所有者等の費用負担
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の措置を講じたときは、所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(審議会の設置)

第12条 市長は、この条例の適正な運用を図るため、米沢市家屋等安全管理審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

2 審議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 第7条第2項に規定する意見を述べること。
- (2) 市長が特に必要と認める事項に関すること。

3 審議会は、委員5人以内で組織する。

4 委員は、次に掲げる者のうちから市長が任命し、又は委嘱する。

- (1) 識見を有する者
- (2) 本市の職員
- (3) その他市長が適当と認める者

5 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠け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。

(関係行政機関等との連携)

第13条 市長は、この条例の目的を達成するため、本市の区域を管轄する警察、消防、その他の関係行政機関等との連携を図るよう努めるものとする。

(委任)

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成25年10月1日から施行する。

附 則(平成27年12月21日条例第38号)

この条例は、公布の日から施行する。